

Steuerliche Optimierung von öffentlichen Bauprojekten durch die Gründung einer KG bei vorwiegender Förderung durch den Gemeindeausgleichsfond

Vorteile, Nachteile, Chancen und Risiken für gemeinnützige Bauträger



Diplomarbeit

im Zuge des Studiums des Wirtschaftsingenieurwesens an der
Hochschule für Technik und Wirtschaft Mittweida (FH)

University of Applied Sciences

Abteilung Wirtschaftsingenieurwesen, TTZ Weiz,

Studienstandort Salzburg

Verfasser: Ing. Bernhard Kaiser

A-5301 Eugendorf, Mühlbachweg 22/9

email: kaiser.b@sbg.at, 0043 (0)664 2828 530

Salzburg, Dezember 2009

Inhaltsverzeichnis

I	Abbildungsverzeichnis.....	4
II	Abkürzungsverzeichnis.....	5
1	Einführung.....	6
1.1	Problemstellung.....	6
1.2	Zielsetzung.....	7
1.3	Methodisches Vorgehen.....	8
2	Abwicklung öffentlicher Bauprojekte.....	10
2.1	Grundlagen.....	10
2.1.1	Öffentliche Bauprojekte.....	10
2.1.2	Gemeindeausgleichsfond.....	11
2.1.3	Steuerliche Optimierung.....	12
2.1.4	Bundesvergabegesetz.....	14
2.2	Strategische Ausrichtung.....	15
2.2.1	Aufgabenausgliederung.....	15
2.2.2	Ausgliederung von Immobilien.....	16
2.2.3	Rechtsformen	17
2.2.4	Sonderformen	18
2.3	Kommanditgesellschaft	21
2.3.1	Konzept des KG-Modells.....	21
2.3.2	Grundgedanke des Modells.....	23
2.3.3	Mietenberechnung.....	24

3 Baubetreuung durch gemeinnützige Bauträger.....	26
3.1 Dienstleistungen.....	26
3.1.1 Projektentwicklung.....	26
3.1.2 Projektabwicklung.....	34
3.1.3 Energiemanagement	41
3.2 Projektorganisation.....	45
3.2.1 Aufbauorganisation.....	45
3.2.2 Ablauforganisation.....	48
3.2.3 Informationsorganisation.....	50
3.3 Kostenmanagement.....	52
3.4 Qualitätssicherung.....	55
4 Zusammenfassung	58
4.1 Ergebnisse.....	59
4.2 Maßnahmen.....	68
4.3 Schlussanalyse.....	71
III Literaturverzeichnis.....	72
IV Eidesstattliche Erklärung.....	77
V Anhang.....	78

I Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Lebenszykluskosten	- 20 -
Abb. 2:	Grundstruktur der Immobilien KG	- 22 -
Abb. 3:	Vertragsverhältnisse der Immobilien KG	- 23 -
Abb. 4:	Kalkulation entsprechend Ö-Norm B 1801 Teil 1 Beispiel Hauptschule Rauris	- 30 -
Abb. 5:	Sockelförderungssystem GAF	- 32 -
Abb. 6:	Berechnung GAF Förderung	- 33 -
Abb. 7:	Energieeffizienzskala	- 43 -
Abb. 8:	Aufbauorganisation angepasst an KG-Modell	- 46 -
Abb. 9:	Organigramm am Beispiel des Schulzentrums Mittersill	- 47 -
Abb.10:	Bauzeitplan - Auszug aus BV Hauptschule Schwarzach 1. Bauabschnitt – 3. Bauteil	- 48 -
Abb. 11:	Finanzierungsplan	- 49 -
Abb. 12:	Auszug aus Protokoll der ÖBA	- 51 -
Abb. 13:	Ausschnitt aus Kostenverfolgung – Beispiel SZ Rauris Teil 1	- 53 -
Abb. 14:	Ausschnitt aus Kostenverfolgung – Beispiel SZ Rauris Teil 2	- 54 -
Abb. 15:	Struktur des QM-Systems	- 56 -

II Abkürzungsverzeichnis

Abs.	= Absatz
AfA	= Absetzung für Abnutzungen
Art	= Artikel
BBG	= Budgetbegleitgesetz
BgA	= Betrieb gewerblicher Art
BMF	= Bundesministerium für Finanzen
BVergG	= Bundesvergabegesetz
bzw.	= beziehungsweise
d.h.	= das heißt
EStG	= Einkommens-Steuergesetz
etc.	= et cetera (latein. die übrigen)
EUGH	= Europäischer Gerichtshof
GAF	= Gemeindeausgleichsfond
HIA	= Honorar Information Architektur
HOPS	= Honorarordnung Projektsteuerung
HOA	= Honorarordnung Architektur
inkl.	= inklusive
iSd	= im Sinne des
KG	= Kommanditgesellschaft
KöR	= Körperschaft des öffentlichen Rechts
KStG	= Körperschaftsteuergesetz
lt.	= laut
max.	= maximal
min.	= mindestens
MRG	= Mietrechtsgesetz
o.a.	= oben angeführt
ÖBA	= Örtliche Bauaufsicht
p.a.	= per anno (latein. per Jahr)
PE	= Projektentwicklung
PL	= Projektleitung
PPP	= Public Private Partnership
PM	= Projektmanagement
QM	= Qualitätsmanagement
Rz	= Randzahl
sog.	= sogenannt
UStG	= Umsatzsteuergesetz
UStR	= Umsatzsteuerrecht
UVS	= Unabhängiger Verwaltungssenat
vgl.	= vergleiche
VStA	= Vorsteuer Abzug
WGG	= Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	= zum Beispiel
zw.	= zwischen
zzgl.	= zuzüglich

1 Einführung

Zunächst wird die Problemstellung bei der Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten beschrieben. Im Folgenden wird die Zielsetzung und das methodische Vorgehen näher erläutert.

1.1 Problemstellung

Die Abwicklung von kommunalen Bauprojekten und Investitionen stellt generell eine komplexe Projektmanagementaufgabe dar. Hierbei sind viele unterschiedliche Abteilungen, wie die künftigen Nutzer (z.B. Schulverwaltung, Feuerwehr, zuständige Ämter, etc.), die Finanzabteilung, die Stadtplanung, das Bau- und Baurechtsamt, das Zivilrechtsamt, das Grundamt etc. zu koordinieren. Folglich sind viele komplexe technische, vor allem aber auch rechtliche Sachbereiche wie Budgetrecht, Vergaberecht, Bau- und Bauvertragsrecht, Steuerrecht (insbesondere Umsatzsteuer), Maastricht-Kriterien etc. zu berücksichtigen. Die interne Koordination zwischen den mit der Projektentwicklung und Projektabwicklung in einer Kommune befassten Stellen ist häufig - allein schon durch ihre Vielzahl - von bürokratischen Modalitäten gekennzeichnet. Dabei fehlen in öffentlichen Verwaltungen sehr oft verantwortliche zentrale Koordinationsstellen.¹

Trotz zukünftig steigender Ausgaben der Kommunen sollten ausgeglichene Haushalte erzielt werden und gleichzeitig freie Finanzspitzen zur Realisierung von Projekten geschaffen werden.²

¹ vgl. Edelmann/Sprosec (2003), S. 249

² vgl. Biwald/Wirth (2008), S. 35

Als besonderes Umfeld wird in der vorliegenden Arbeit auf die Möglichkeit der gemeinsamen Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten mit gemeinnützigen Wohnbauträgern³ in der Form einer Kommanditgesellschaft (KG) eingegangen.

1.2 Zielsetzung

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit bei den Investitionen der Kommunen ist das oberste Prinzip. Um in den Genuss von finanz- und steuerrechtlichen Vorteilen zu kommen, wurden in den letzten Jahren eine Reihe von unterschiedlichen Abwicklungsformen entwickelt und durchgeführt.

Aufgrund der, seit den 1960er Jahren erfolgreich durchgeführten Kommunalleasingprojekten in Baurecht⁴ können die Gemeinnützigen Wohnbauträger auf ein umfassendes Erfahrungspotential bei der Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten verweisen.

Es ist zu untersuchen, sowie klar zu stellen, wie eine Zusammenarbeit von Kommunen einerseits und Gemeinnützigen Bauträgern andererseits bei der Abwicklung der Projekte erfolgen kann. Es sollte durch die Gründung einer Personengesellschaft, im speziellen der KG, eine höchstmögliche Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit für die Kommunen und gleichzeitig die Wertschöpfung der Gemeinnützigen Wohnbauträger sichergestellt und gegenseitige Bindung KÖR zu Bauträger erhalten werden, auch wenn im Zuge der Projektrealisierung bestehende Baurechte veräußert werden müssen.

³ vgl. www.wohnen.net/kontrolle.htm, Gemeinnützige Wohnbauträger entsprechend den gesetzlich vorgegebenen Kontrollrichtlinien in Österreich, GBV - Landesverband der gemeinnützigen Salzburger Wohnbauunternehmen

⁴ vgl. <http://www.rechtsfreund.at/baurecht.htm>, Der Begriff Baurecht bezeichnet hierbei das dingliche, veräußerliche, vererbliche und zeitlich beschränkte Recht, ein Bauwerk zu erstellen. (Stand 11.07.2008)

Ziel ist es, die Vorteile der steuerlichen Optimierung und das Erfahrungspotential der Gemeinnützigen Bauträger optimal zusammen zu führen, die möglichen Leistungsbereiche einer Baubetreuung abzugrenzen, und damit die mit der Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten verbundenen Aufwendungen und Risiken weitestgehend zu minimieren.

1.3 Methodisches Vorgehen

Einführend werden die Themenbereiche und Begriffe „öffentliche Bauprojekte“, Kommanditgesellschaft (KG), der „Gemeindeausgleichsfond“ (GAF), die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Körperschaftssteuer (KStG) sowie Umsatzsteuer (UStG), als auch das Bundesvergabegesetz (BVergG) als Grundlage für die weitere Arbeit erläutert. Hierbei werden jedoch nur die grundlegenden Definitionen und Aspekte beleuchtet. Zugunsten einer Begrenzung der Arbeit auf die wesentliche Fragestellung, wird auf eine ausführlichere Erläuterung und detailliertere Darstellung verzichtet.

In der Folge wird die strategische Ausrichtung durch die Aufgabenausgliederung, der Ausgliederung von Immobilien sowie die dazu zur Verfügung stehenden Rechtsformen durchleuchtet, diese entsprechend aufgelistet und mit den Möglichkeiten zur Ausschreibung von Planungs- und Bauleistungen ergänzt.

Daraus ableitend wird die Rechtsform der KG als Personengesellschaft erarbeitet, das Konzept und der Grundgedanke der KG als Modell und ihrer Funktionsweise beschrieben sowie die hierfür erforderliche Mietenberechnung angeführt.

Im Kapitel 3 der vorliegenden Arbeit wird die Einbindung gemeinnütziger Bauträger bearbeitet. Neben den Dienstleistungen rund um die Projektentwicklung bis zur Projektabwicklung und dem Energiemanagement werden auch die erforderlichen Strukturen durch die gemeinnützigen Bauträger geschaffen.

Zusätzlich zu funktionierenden Aufbau- und Ablauforganisationen ist ein Informationsaustausch von Bedeutung. Spezielle Beachtung findet das Kostenmanagement sowie die Qualitätssicherung welche als wesentliche Faktoren für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit gelten.

Abschließend werden die Vorteile, Nachteile sowie Chancen und Risiken an einem Beispiel aufgezeigt. Das Beispiel wird mit konkreten Fakten dargestellt um Probleme und Lösungen aufzeigen zu können. Folglich werden die notwendigen Maßnahmen zusammengefasst sowie eine Schlussanalyse durchgeführt.

2 Abwicklung öffentlicher Bauprojekte

2.1 Grundlagen

In der Folge werden Themenbereiche und theoretische Begriffe erläutert.

2.1.1 Öffentliche Bauprojekte

Unter „öffentliche Bauprojekte“ werden sämtliche bauliche Vorhaben von Gebietskörperschaften verstanden. Gebietskörperschaften sind⁵:

- der Bund
- die Länder
- die Gemeinden
- die Gemeindeverbände

Die Herstellung einer leistungsfähigen Infrastruktur ist eine vordringliche Aufgabe der öffentlichen Hand.⁶ Hierbei werden neben den klassischen Infrastrukturmaßnahmen zur Sicherung der Mobilität (Eisenbahn, Straßen, Flugverkehrseinrichtungen etc.) sowie der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Trinkwasser, Kanalisation, Müll etc.) die sozialen Einrichtungen von der Kinderbetreuung über die Schul- und Weiterbildung bis zur Kranken- und Seniorenpflege sowie die Einrichtungen der Verwaltung besonders betrachtet.

Vor allem bei den zuletzt genannten Sozial- sowie Verwaltungseinrichtungen ist aufgrund der komplexen Aufgabenstellung in der Projektabwicklung das enorme Erfahrungspotential der gemeinnützigen Bauträgern erforderlich.

⁵ Vgl. Schöllerbank, (2005) S. 1 f

⁶ Vgl. Edelmann / Sprosec (2003), S. 321

2.1.2 Gemeindeausgleichsfond

Zur Erfüllung kommunaler Aufgaben und deren Finanzierung wurde im österreichischen Recht der interkommunale Finanzausgleich eingerichtet.

Aufgabe des Finanzausgleichs ist es, jeder Gemeinde unabhängig von ihrer Größe, ihrer geographischen Lage und der wirtschaftlichen Struktur eine gesicherte finanzielle Basis zu garantieren, aufkommens bedingte Unterschiede zwischen den Gemeinden auszugleichen und jede Gemeinde in die Lage zu versetzen, zumindest ihre Pflichtaufgaben voll zu erfüllen.⁷

Im Land Salzburg wird der Finanzausgleich durch den Gemeindeausgleichsfond (GAF) gesichert. GAF-Förderungen können in Folge geleistet werden:⁸

- zur Deckung außergewöhnlicher Erfordernisse (Projektförderung)
- zum Ausgleich von Härten, die sich bei der Verteilung von Abgabenertragsanteilen ergeben und
- zur Aufrechterhaltung oder Wiederherstellung des Haushaltsgleichgewichtes der Gemeinden

Hierbei werden Förderungen in Form von nicht rückzahlbaren Zuschüssen gewährt. Die Vergabe der Förderungen erfolgt anhand der verfügbaren Mittel entsprechend einer Prioritätenreihung. Der GAF wird durch die Salzburger Landesregierung verwaltet.

Die Förderhöhe bestimmt sich nach einem Sockelförderungssystem mit entsprechenden Abschlägen (z.B. bei erhöhter Einnahmequote als Landesschnitt) sowie Zuschläge (z.B. bei geringeren Einnahmen oder für Energie- und Ökopunkte lt. Salzburger Wohnbauförderung)

⁷ vgl. Land Salzburg, www.salzburg.gv.at (02.12.2009)

⁸ vgl. Land Salzburg, GAF-Richtlinien (2008), S. 3

2.1.3 Steuerliche Optimierung

Unter einem Optimum versteht man das beste erreichbare Resultat im Sinne eines Kompromisses zwischen verschiedenen Parametern oder Eigenschaften unter dem Aspekt einer Anwendung, einer Nutzung oder eines Zieles. Die Suche nach dem Optimum unter gegebenen Voraus- und Zielsetzungen nennt man Optimierung.⁹

Gebietskörperschaft und damit auch Gemeinden sind bei hoheitlich oder gemischt genutzten Objekten (z.B. Hauptschulen, Mehrzweckhallen etc.) nicht unternehmerisch tätig und daher nicht zum Vorsteuerabzug berechtigt. Durch die Ausgliederung von Immobilien o.ä. in Tochterunternehmen bzw. -gesellschaften oder der Form des Kommunalleasing, verschaffen sich die Gemeinden den Vorteil, keine Mehrwertsteuer zahlen zu müssen und damit die Investitionskosten deutlich zu verringern.

Die unternehmerische Eigenschaft der ausgegliederten Rechtsträger wird durch die regelmäßige Vermietung der Investition an die Gemeinde erreicht. Das Mietverhältnis zwischen ausgegliederten Rechtsträgern und der Gemeinde wird von der Finanzverwaltung nur anerkannt,

- wenn die Gemeinde zu mehr als 50 % an dem ausgegliederten Rechtsträger beteiligt ist,
- im Rahmen der Ausgliederung die Liegenschaft in das Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers übertragen wird und
- die Miete für die Nutzung des Gebäudes die Betriebskosten iSd Mietrechtsgesetzes MRG zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente von 1,5 % übersteigt.¹⁰

⁹ vgl. Bertelsmann, B.13 (1972), S. 403

¹⁰ vgl. Achatz, RFG (2008), S. 7

Die AfA-Komponente errechnet sich aus den Anschaffungs- bzw. Errichtungskosten, abzüglich der Bedarfszuweisungen und sonstigen öffentlichen Förderungen sowie bei bereits bestehenden Gebäuden zusätzlich mind. der Einheitswert der Liegenschaft.

Vorgenannte Regelung besteht nur für Immobilien, d.h. Gebäuden und dazugehöriger Betriebseinrichtungen, jedoch nicht für körperlich bewegliche Gegenstände (Mobiliar, EDV-Anlagen etc.).

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit der Anschaffung von Mobilien durch den ausgliederten Rechtsträger, allerdings sind sowohl die AfA-Komponente entsprechend der gesetzlichen Nutzungsdauer der Moblie anzuwenden, als auch Bedarfszuweisungen sowie sonstige Förderungen nicht von Anschaffungspreis als Bemessungsbasis abzuziehen. Der umsatzsteuerliche Vorteil beschränkt sich somit auf die zeitliche Staffelung über die Miete.

Des Weiteren sind nach § 1 des Art 34 Budgetbegleitgesetz (BBG) 2001 Ausgliederung und Übertragung von Aufgaben der Körperschaften öffentlichen Rechts (KöR) auf juristische Personen des öffentlichen sowie privaten Rechts, sowie Personenvereinigungen die unter herrschendem Einfluss einer KöR stehen, von der Gesellschaftsteuer, der Grunderwerbssteuer, den Stempel- und Rechtsgeschäftsgebühren, Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit.¹¹

Die im letztem Absatz genannten Steuern und Gebühren fallen zumindest teilweise im Kommunalleasing an und sind in der Folge seitens der Gemeinden in der Miete zu begleichen.

¹¹ vgl. Pilz/Raab, FLGÖ (2007), S.15

2.1.4 Bundesvergabegesetz

Das öffentliche Vergabewesen in Österreich wird durch Bundes- und Landesgesetze geregelt. Das Bundesvergabegesetz (BVergG) 2006 in der Fassung der Novelle 2007 bestimmt dabei die Auftragsvergabe aller öffentlichen Auftraggeber sowie die Nachprüfung von Entscheidungen öffentlicher Auftraggeber im Bereich des Bundes. Den Landesgesetzgebern obliegt seit 2002 lediglich die Regelung der Nachprüfung von Entscheidungen öffentlicher Auftraggeber im Bereich der Länder und Gemeinden.¹²

Vereinfacht beschrieben regelt das BVergG die öffentliche Auftragsvergabe in Österreich. Zur Überprüfung von Entscheidungen öffentlicher Auftraggeber im Bereich des Bundes ist (ebenfalls gemäß BVergG) das Bundesvergabeamt in Wien zuständig. Zur Nachprüfung der Entscheidungen von Auftraggebern, die den Ländern oder Gemeinden zuzuordnen sind, werden eigene Landesvergabekontrollbehörden - meist die Unabhängigen Verwaltungssenate (UVS) der Länder - berufen.

Entsprechend des BVergG sind Gebietskörperschaften sowie auch in Folgen deren ausgegliederte Rechtsträger (aufgrund der vorwiegenden Beteiligung der Gebietskörperschaft) der o.a. Verordnung unterstellt.

Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten beschloss der Europäische Rat sowie die Europäische Kommission bereits Ende d.J. 2008 eine Möglichkeit zur Verkürzung der Verfahrensmindestdauer um somit eine beschleunigte Auftragsvergabe und daraus resultierende Wirtschaftsankurbung zu ermöglichen.

Zusätzlich wurden die Schwellenwerte für die unterschiedlichen Vergabeverfahren in Österreich angehoben. Damit können die Gemeinden die lokale Wirtschaft noch effektiver unterstützen.¹³

¹² vgl. www.bundesvergabegesetz.at (Stand 08.11.2009)

¹³ vgl. Hahnl, FZ Kommunal, S. 8

2.2 Strategische Ausrichtung

Anhand von Erläuterungen zur Aufgabenausgliederung lt. Art 34 BBG 2001 sowie der Ausgliederung von Immobilien entsprechend Rz 274 UStR werden die rechtlichen Rahmenbedingungen bei Ausgliederungen abgesteckt. In der Folge werden die zur Verfügung stehenden Rechtsformen beleuchtet.

2.2.1 Aufgabenausgliederung

Bei der Aufgabenausgliederung von KÖR werden Aufgaben auf eine von der KÖR verschiedene juristische Person übertragen, die im Naheverhältnis zur KÖR steht. Für diese Fälle der sogenannten Aufgaben- oder Leistungsprivatisierung normiert Art 34 BBG 2001 eine Reihe steuerlicher Begünstigungen, welche bereits unter Punkt 2.1.3 Abs. 2 angeführt wurden.¹⁴

Wird eine Immobilie ausgegliedert und dann wieder an die Trägerkörperschaft zurück vermietet, fällt auch keine Mietvertragsgebühr an.¹⁵

Voraussetzung für die Erlangung der vor angeführten Begünstigungen ist ein unmittelbarer Kausalzusammenhang der Rechtsgeschäfte zum Ausgliederungsvorgang, was aber nicht bedeutet, dass sie zeitgleich erfolgen müssen. Hinsichtlich des beschriebenen Naheverhältnisses sowie dem Erfordernis des beherrschenden Einflusses ist dies bei einer Mehrheit der Stimmrechte oder der Anteile am Stammkapital anzunehmen.

¹⁴ vgl. Huemer/Moser, (2003), S. 404

¹⁵ vgl. Pilz/Raab, FLGÖ, (2007), S. 15 f

2.2.2 Ausgliederung von Immobilien

In den Umsatzsteuerrichtlinien 2000 sind die Rechtsansichten des Bundesministerium für Finanzen (BMF) hinsichtlich des UStG 1994 niedergelegt. Diese Richtlinien wurden letztmalig durch den Wartungserlass 2006 adaptiert und aktualisiert. Im Fall der Ausgliederung von Liegenschaften einschließlich der als Einheit dazu gehörenden Betriebsvorrichtungen von KÖR (insbesondere Gemeinden und Gemeindeverbände) in ausgegliederte Rechtsträger regelt die Rz 274 deren Vermietung durch die Rechtsträger. Hierbei werden die Voraussetzungen zur steuerlichen Anerkennung festgelegt und somit bei der Investition der Vorsteuerabzug (VStA) geltend gemacht.¹⁶

Die Bedingungen für die steuerliche Anerkennung sind neben dem bereits unter Punkt 2.2.1. beschriebenen „beherrschenden Einfluss“

- die Übertragung der ausgegliederten Liegenschaft ins Eigentum des ausgegliederten Rechtsträgers
- das Mindestmietentgelt übersteigt die Betriebskosten iSd §§ 21 bis 24 MRG zuzüglich einer jährlichen AfA-Komponente.

Die AfA-Komponente entspricht grundsätzlich 1,5 % der Anschaffungs- oder Herstellungskosten des Gebäudes und der dazugehörenden Betriebsvorrichtungen inklusive aktivierungspflichtige Aufwendungen und Kosten von Großreparaturen (Sanierungen zur Instandsetzung). Bei Ausgliederung von bestehenden Gebäuden (einschließlich der Betriebsvorrichtungen) sind mindestens 1,5 % jenes Wertes als AfA-Komponente anzusetzen, der einkommenssteuerlich als AfA-Bemessungsgrundlage gilt.¹⁷

Wesentlich entscheidend für die Gemeinde ist jedoch die Festlegung, dass Eigenleistungen des Mieters, die anlässlich der Errichtung oder Sanierung des ausgegliederten Gebäudes erbracht werden, nicht in die AfA-Bemessungsgrundlage mit einzubeziehen sind.

¹⁶ vgl. Pilz/Raab, Steirischer Gemeindebund (Hrsg.), (2007), S. 10 f

¹⁷ vgl. Pilz/Raab, RFG (2007), S. 24 f

Somit können nunmehr alle öffentliche Zuschüsse (GAF-Mittel, Förderungen der Europäischen Union etc.) abgezogen werden, wenn sie an den ausgegliederten Rechtsträger weitergeleitet werden.

2.2.3 Rechtsformen

Privatwirtschaftliche Tätigkeiten einer KöR werden üblicherweise von Betrieben gewerblicher Art (BgA), sogenannten Eigenbetrieben durchgeführt¹⁸.

Zur Ausgliederung dieser Tätigkeiten werden insbesondere zwei Rechtsformen in Betracht gezogen:¹⁹

- Personengesellschaften (KG, OG)
- Kapitalgesellschaften (AG, GmbH sowie GmbH & Co KG)

Personengesellschaften:

BgA sind als eigenes Steuerobjekt als solches unbeschränkt steuerpflichtig. Wird eine Personengesellschaft hingegen nicht privatwirtschaftlich tätig, liegt eine nicht steuerbare hoheitliche Tätigkeit vor. Dabei handelt es sich insbesondere um fiktive Hoheitsbetriebe iSd § 2 Abs. 5 KStG, die Vermietung und Verpachtung, aber auch land- und forstwirtschaftliche Betriebe.²⁰

Kapitalgesellschaften:

Bei Ausgliederung einer betrieblichen Aktivität in eine Kapitalgesellschaft kommt es zu einer unbeschränkten Steuerpflicht dieser Gesellschaft für jede wirtschaftliche Betätigung welche als Einkunftsquelle dient.

Deshalb wird bei einer solchen Ausgliederung vielfach eine GmbH & Co KG gewählt, weil hier eine privatwirtschaftliche Tätigkeit iSd § 2 KStG gegeben sein muss und Hoheitsbetriebe daher nicht erfasst werden.

¹⁸ § 2 Abs. 1 KStG

¹⁹ vgl. Pilz/Raab, FLGÖ (2007), S.15 f

²⁰ vgl. Pilz (2008) S. 212

Die Umsatzsteuer spielt für die Wahl der Rechtsform eine untergeordnete Rolle, da sowohl Personen- als auch Kapitalgesellschaften Unternehmenseigenschaften zukommen. In beiden Rechtsformen werden grundsätzlich umsatzsteuerbare Umsätze erbracht.

2.2.4 Sonderformen

Zusätzlich zu der bereits beschriebenen Aufgabenausgliederung und Gründung einer KG werden weitere Sonderformen angeboten. Folgend wird eine Auswahl an Möglichkeiten beschrieben:

Immobilien-Leasing

Unter Leasing wird eine langfristige Form der Nutzungsüberlassung seitens des Leasinggebers an den Leasingnehmer gegen ein in Raten zu zahlendes Entgelt verstanden. Immobilien-Leasing-Verträge beinhalten die Nutzungsüberlassung unbeweglicher Wirtschaftsgüter, dementsprechend als Grundstücke mit deren wesentlichen Bestandteile (Gebäude).²¹

Mietmodell der Kommunalkredit

Die Kommunalkredit – Österreichs Bank für Infrastruktur – wurde nach der vergangenen wirtschaftlichen Talfahrt im Jahr 2009 mit Restrukturierungsmaßnahmen teilsaniert. Hierbei wurde vor allem eine Konzentration auf das Kerngeschäft, dem kommunalen und infrastrukturnahen Projektgeschäft, zum Schwerpunkt gesetzt.

Da die Finanzierung von Gemeindegeldern auch bei ausgegliederten Rechtsträgern ausschreibungspflichtig und somit ein ehemals geschützter Markt entfallen ist, wurde ein alternatives Mietmodell entwickelt.

²¹ vgl. Hellerforth (2008), S. 144

Es wird ein Leasingmodell angeboten, welches den Vorschriften der Einkommenssteuerrichtlinie Rz 137ff entsprechen muss. Hierbei ist im Wesentlichen ein Teilamortisationsvertrag mit einer Grundmietzeit zw. mind. 40 % und max. 90 % der betriebsgewohnten Nutzungsdauer mit integrierter Option zur Ablösung der Liegenschaft durch den Leasingnehmer erforderlich. Die jährliche Miete entspricht einer Marktmiete, deren Berechnung aufgrund der Vorsteuerabzugsberechtigung durch den privaten Partner gesamt-steuerliche Vorteile einbringt.

Aufgrund der Beschränkung der Kautions bzw. Vorauszahlung auf max. 30 % scheidet dieses Mietmodell bei vorwiegender Förderung (> 50 %) aus. Es ist jedoch eine Kombination mit dem KG-Modell durch Ausschreibung eines PPP-Vertrages möglich!

Public – Private – Partnership (PPP)

PPP wird als langfristige, vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand (Public) und Privatwirtschaft (Private) zur wirtschaftlichen Erfüllung öffentlicher Aufgaben beschrieben.

Hierfür werden die erforderlichen Ressourcen wie Kapital, Know How oder Personal in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken angemessen verteilt.²²

Als Lösungsansatz wird bei „vollkommen“ bzw. „ganzheitlichen“ PPPs der gesamte Lebenszyklus des Gebäudes miteinbezogen. Es wird hierbei das Ziel verfolgt, den Einsatz von öffentlichen und privaten Ressourcen zu optimieren, gleichzeitig Kostensicherheit für den Projektträger sowie gleichbleibende Leistungsstandards für die Nutzer zu gewährleisten.²³

Bei PPP-Modellen übernimmt der private Partner meist die Bereitstellung des Gebäudes entsprechend den vereinbarten Vorgaben. Darüber hinaus wird auch der reibungslose Betrieb durch die Einrichtung eines Facility-Management inkl. etwaiger, weitergehender Serviceleistungen für den Nutzer gewährleistet. Der öffentliche Auftraggeber zahlt für die Leistungen des Privaten ein Entgelt.

²² vgl. Steffan (2007), S. 4

²³ vgl. Gesprächsrunde PPP (2005) S. 8

Dieses Entgelt refinanziert die Aufwendungen und kalkulatorischen Kosten des Privaten, wobei der Ansatz für die kalkulatorischen Kosten neben den Errichtungsaufwand die gesamten Lebenszykluskosten von Betrieb bis hin zur Instandhaltung sowie vor beschriebener zusätzlicher Leistungen wie beispielsweise Catering etc.

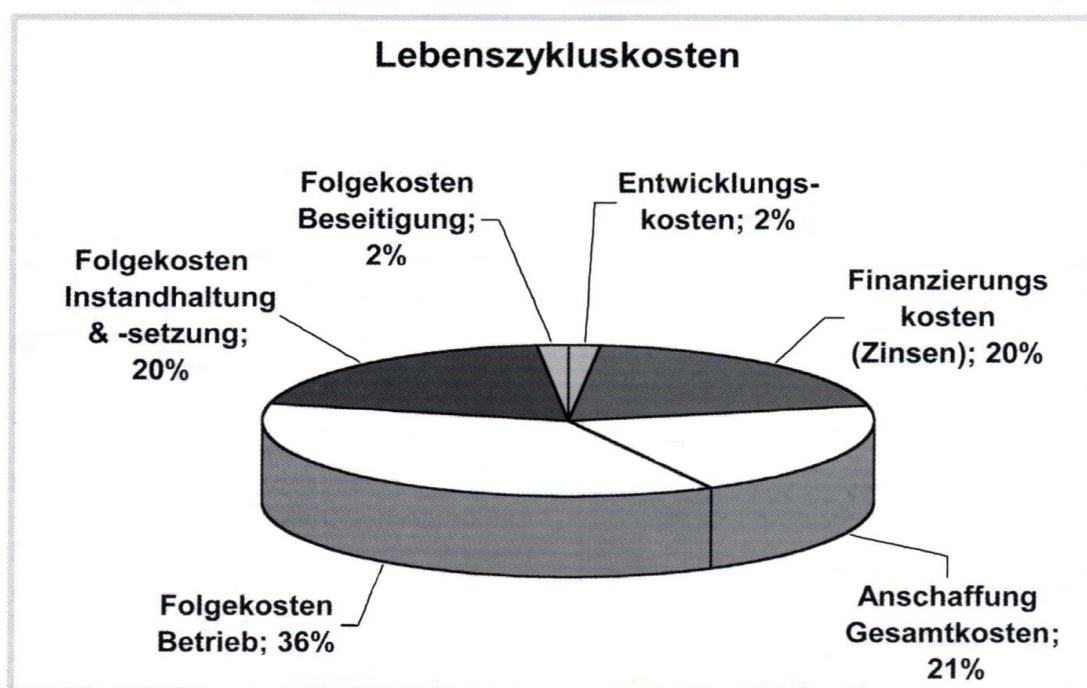


Abb. 1: Lebenszykluskosten²⁴

In Österreich wird die Form des PPP vorwiegend von Bund und Ländern bei Tiefbauprojekten angestrebt. Die Abwicklungsform wird aufgrund der kurzfristig hohen finanziellen Belastungen (ohne gebildete Reserven) sowie der erwarteten Effizienzsteigerung durch das Know How des Privaten angewendet.

Bei der, der Diplomarbeit zu Grunde gelegten, Annahme, zur Abwicklung öffentlicher Bauprojekte bei vorwiegender Förderung durch den Gemeindeausgleichsfond findet diese Finanzierungs- und Abwicklungsform keine Anwendung. Öffentliche Fördermittel in diesem Ausmaß wird nur der Kommune selbst, bzw. deren ausgegliederten Rechtsträgern gewährt.

²⁴ Stempowski (2007), S. 10

2.3 Kommanditgesellschaft

Ein wesentlicher Vorteil einer Personengesellschaft liegt darin begründet, dass sie die einzige Rechtsform darstellt, bei der ein Zusammenfassen von Betrieben und somit ein Gewinn- und Verlustausgleich möglich ist.

In den nachfolgenden Punkten wird das Konzept und der Grundgedanke des KG-Modells beschrieben und gleichzeitig deren Vor- und Nachteile, angeführt. Abschließend wird die entsprechende Mietenberechnung angeführt.

2.3.1 Konzept des KG-Modells

Die KG besteht aus zumindest zwei Gesellschaftern, von denen wenigstens einer den Gläubigern der Gesellschaft unbeschränkt haftet und mindestens einer nur mit einer Summe haftet, die als Hafteinlage im Firmenbuch eingetragen ist. Der Kommanditist ist von der Geschäftsführung ausgeschlossen. Für sein eingebrachtes Kapital steht ihm eine Verzinsung zu.²⁵

- Kontrollrechte der Kommanditisten
- Einsichtrechte
- Überwachungsrechte
- Haftung
- Kommanditist: mit Hafteinlage
- Komplementär: persönlich, unbeschränkt, unbeschränkbar,
unmittelbar, solidarisch

Die Gesellschafter haften noch 5 Jahre nach ihrem Ausscheiden aus der Gesellschaft weiter!

²⁵ vgl. Schedelmann (2004), S. 107 f

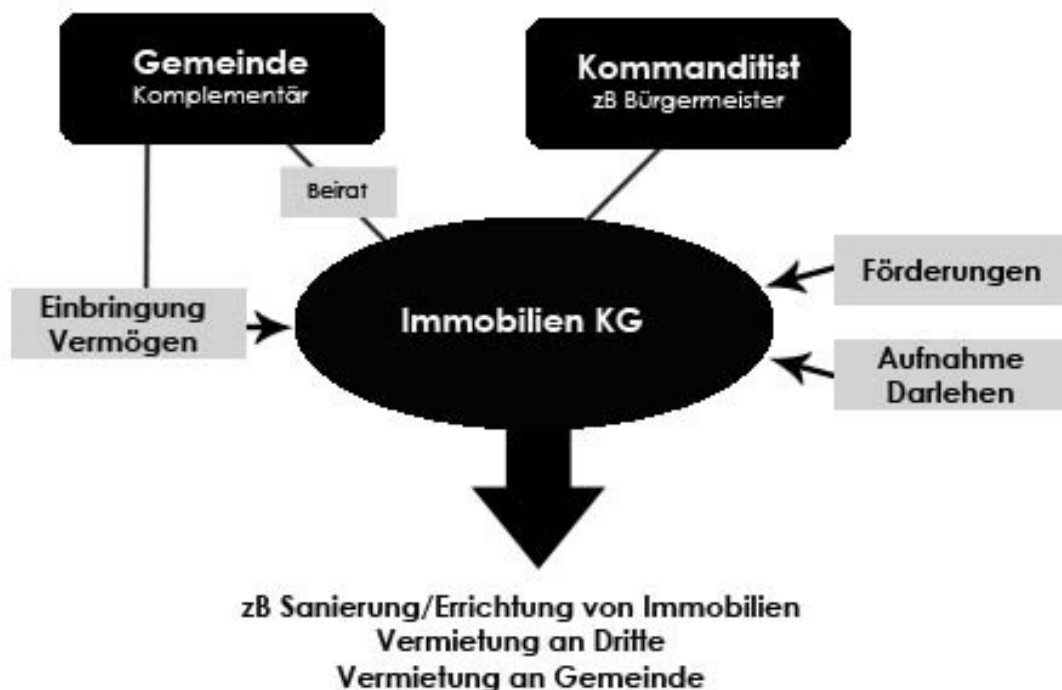


Abb. 2: Grundstruktur einer Immobilien KG²⁶

Vorteile:

- KG ist bei Vermietung nicht körperschaftssteuerpflichtig
- Keine Buchführungspflicht (KG nicht unternehmerisch tätig)
- Kein Mindeststartkapital

Nachteile:

- unmittelbare, volle und direkte Haftung der Gemeinde (Komplementär)

²⁶ vgl. Ozimic (2004), S. 14

2.3.2 Grundgedanke des Modells

Die Gemeinde überträgt das Eigentum an der Liegenschaft oder des Gebäudes an die KG. Hierzu ist bei vorangeführtem Beispiel ein Gemeinderatsbeschluss erforderlich.

Im Zuge der Ausgliederung fällt keine Gesellschaftssteuer, Grunderwerbssteuer, Stempel- und Rechtsgebühren sowie Justiz- und Gerichtsverwaltungsgebühren an.

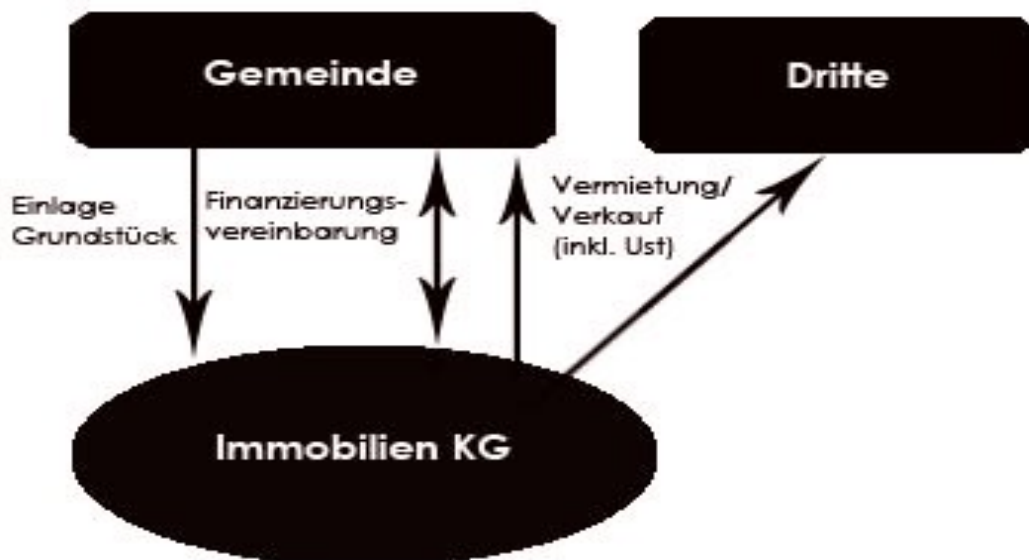


Abb. 3: Vertragsverhältnisse einer Immobilien KG²⁷

Die Immobilien KG zeichnet in Folge für die Errichtung bzw. Sanierung des Objektes verantwortlich. Aufgrund der überwiegenden Finanzierung aus Mitteln der öffentlichen Hand kommt im Zuge der Ausschreibungen das Bundesvergabegesetz zur Anwendung.

²⁷ vgl. Ozimic (2004), S. 15

Vorteile:

- bei der Übertragung einer Immobilie von der Gemeinde auf die Immobilien KG fällt keine Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr an

Nachteile:

- bei der Rückführung einer Immobilie in die Gemeinde fällt Grunderwerbssteuer und Eintragungsgebühr in das Grundbuch an

Allgemeine Maßnahmen der KG

Um ein Scheingeschäft auszuschließen sind nach Ansicht der Finanzverwaltung folgende Erfordernisse genau zu beachten:²⁸

- die konkreten Ausschreibungen und Vergaben der Bau- und Planungsaufträge haben nach dem Bundesvergabegesetz zu erfolgen
- die KG benötigt zur eindeutigen Identifizierung eine eigene Bankverbindung, eigenes Briefpapier sowie eine eindeutige Kennzeichnung (z.B. durch entsprechendes Hinweisschild) am Amtsgebäude
- die nach dem Gesellschaftsvertrag erforderlichen Zustimmungen der Gemeindeorgane sind jedenfalls einzuholen und zu dokumentieren
- die Mietverrechnung zwischen KG und Gemeinde ist tatsächlich durchzuführen, d.h. die Miete ist monatlich tatsächlich von der Gemeinde an die KG zu überweisen

2.3.3 Mietenberechnung

Nach Fertigstellung und Übergabe an den Nutzer schreibt die Immobilien KG der Gemeinde die Mieten vor.

²⁸ Mang (2007), S. 1

Die vereinfachte Kalkulation der Miete stellt sich wie folgt dar²⁹:

	Einheitswert Liegenschaft/Gebäude
+	Investitionskosten für Errichtung/Sanierung (netto)
-	GAF-Fördermittel (sowie sonstige Förderungen)
=	<u>Summe</u>
	AfA-Tangente (1,5 % p.a.)
+	laufende Betriebskosten
=	Miete p.a. netto
+	<u>20% Umsatzsteuer</u>
=	(Mindest)miete brutto p.a.

Aufgrund der durch die GAF-Fördermittel sowie sonstiger Förderungen minimierten Berechnungsbasis für die AfA wird ein weiterer wesentlicher Steuervorteil begründet! Des Weiteren kann nach einer Mietdauer von 10 Jahren das Objekt „unecht“ steuerbefreit werden!

²⁹ vgl. Pilz, kommunal consult,(2008), S. 21

3 Baubetreuung durch gemeinnützige Bauträger

3.1 Dienstleistungen

Durch die Entscheidung zum KG-Modell (siehe Beschreibung lt. Kap. 2) wurde gleichzeitig die zukünftige Rolle von dem in das Projekt eingebundenen Bauträger fixiert. Im Gegensatz zur früher häufiger gewählten Abwicklungsform Baurecht tritt der Bauträger nicht mehr als Bauherr und Investor auf sondern als Dienstleister.

Seitens der gemeinnützigen Bauträger werden für die Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten ein Vielzahl von Dienstleistungen angeboten. In der Folge werden die wesentlichen Leistungsbereiche beschrieben, deren Kernpunkte für die Abwicklung von öffentlichen Bauprojekten ausgearbeitet und mögliche Verfahrenshinweise eingeführt.

3.1.1 Projektentwicklung

Der Begriff Projektentwicklung (PE) ist geprägt durch die zwei Begriffe Projekt und Entwicklung. Geht man von der unmittelbaren Bedeutung der beiden Begriffe aus, so kann unter dem Begriff Projekt ein Plan, ein Entwurf oder ein Vorhaben verstanden werden. Unter der Entwicklung wird ein Prozess der Veränderung der Dinge und Erscheinungen verstanden, während dessen Verlauf sich eine fortschreitende Tendenz, ein Übergang von Qualitäten von niederen zu höheren, von einfacheren zu komplizierten Formen durchsetzen wird.³⁰

Ferner wird der Begriff Projektentwicklung unterschieden in :

- Projektentwicklung im engeren Sinn
- Projektentwicklung im weiteren Sinn

³⁰ vgl. Brauer (2009), S. 613

Die Projektentwicklung im engeren Sinn umfasst den Bereich beginnend ab der Projektidee bis hin zu dem Punkt, an dem die wirtschaftliche Machbarkeit des Projektes gegeben ist um die weiteren Planungsaufträge vergeben zu können, also vor Projektrealisierung.³¹

Die Projektentwicklung im weiteren Sinn beinhaltet entgegen dem vor beschriebenen Begriff den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie. Neben der Schaffung der Voraussetzungen, die bauliche Umsetzung, den Betrieb, über etwaige Erweiterungen, Sanierung bis hin zum Rückbau bzw. Verwertung des Objektes, schließt diese somit das Projektmanagement sowie das Facility- Management mit ein.

Im Zuge der Entwicklung von öffentlichen Bauprojekten von Gebietskörperschaften werden gemeinnützige Bauträger im den meisten Fällen bereits unmittelbar nach der Projektinitiierung in die weitere Projektentwicklung eingebunden.

Wesentliche Punkte der Projektentwicklung von öffentlichen Bauprojekten im KG-Modell:

- Definition der Projektziele
- Beschreibung und Auswahl des Projektumfeldes
- Festlegung eines Raum- und Funktionsprogramms
- Ermittlung der Projektbeteiligten im Bereich der Planung (Architekturwettbewerb)
- Kalkulation des Finanzierungsbedarfs
- Schaffung finanzieller Voraussetzungen mit Einbindung des GAF
- Projektfreigabe

³¹ vgl. Alda/Hirschner (2005), S. 5 f

Projektziele

Anlass für die Projektinitiierung in Kommunen ist in den meisten Fällen die notwendige Erfüllung eines Grundbedürfnisses der Nutzer von öffentlichen Einrichtungen. Beispielhaft wird hierbei die, wie in den meisten Kommunen, anstehende Sanierung, Modernisierung bzw. Ausbau von Schulgebäuden genannt. Neben der Anpassung und der, aufgrund der geänderten Unterrichtsmethoden (geringer werdende Klassenkopfzahlen, Lehrplanverpflichtungen, Betreuungseinrichtungen etc.) notwendigen Schaffung von entsprechenden Räumlichkeiten sind auch die wesentlichen Vorgaben des vorbeugenden Brandschutzes sowie Sicherheitstechnik zu beachten. Die Projektziele stellen die Grundlage für die weitere gemeinsame Ausarbeitung mit Bauträgern dar.

Projektumfeld

Neben der Nennung der wesentlichen Projektbeteiligten seitens der Gebietskörperschaft (Gemeinderat, KG-Kommanditist, Bauamtsleiter etc.) sowie der zukünftigen Nutzer (Schulleitung, Lehrkörper etc.) ist auch der Standort bzw. die möglichen Standorte zur Verwirklichung der Projektziele zu beschreiben.

Bereits im Zuge der Auswahl des Standortes ist ein Kostenrahmen und somit eine Schätzung des Investitionsvolumens zu erstellen und unter Beachtung des Budget der Kommune eine Vorabklärung mit den zuständigen Finanzreferenten der Gemeindeaufsicht durchzuführen. Nach Klärung des Standortes sowie einer grundlegenden Finanzierungsmöglichkeit wird der detaillierte Bedarf erhoben.

Raum- und Funktionsprogramm

Vorerst wird gemeinsam mit den zukünftigen Nutzern der Bedarf an Räumlichkeiten und deren Funktion erhoben. Dieses nun entstehende Raum- und Funktionsprogramm ist folglich mit den entsprechenden Anforderungen bestehender Rechtsvorschriften (z.B. Schulorganisationsgesetz) abzustimmen und entsprechend den finanziellen Möglichkeiten anzupassen.

Architekturwettbewerb

Nach Klärung des Standortes und des notwendigen Bedarfs ist die architektonische Entwicklung des Bauprojektes zu fixieren. Aufgrund der rechtlichen Rahmenbedingungen des BVergG bestimmen sich die Verfahrensmöglichkeiten anhand der zu erwartenden Investitionssumme. Neben der direkten Vergabe von Planungsleistungen an Architekten und planende Baumeister bis zu einer max. zu erwartenden Auftragssumme von € 105.000,- netto bleibt in den meisten Fällen die Auslobung eines baukünstlerischen Wettbewerbs für Planungsleistungen. Hierbei ist in Abstimmung mit dem Auftraggeber abzuklären welches Verfahren gewählt wird. Die wesentlichen Verfahren sind:

- Einstufiges Verfahren mit ausgewählten Planern
- Mehrstufiges, offenes Verfahren

Die Risiken beschränken sich im einstufigen, geladenen Verfahren auf die Planungsleistung im Zuge der Wettbewerbsausarbeitung d.h. das im Zuge der Prüfung und Juryentscheidung kein Wettbewerbsprojekt den Vorstellungen entspricht. Als Möglichkeiten bleiben hierbei z.B. die Entsendung einer geringeren Anzahl an Teilnehmern zur Überarbeitung anhand entsprechender Empfehlungen der Jury. Folglich kann auch durch die Auswahl der Teilnehmer dem politischen Willen zur Unterstützung der regionalen Wirtschaft Rechnung getragen werden.

Im offenen mehrstufigen Verfahren wird nach Bewerbung von Wettbewerbsplanern eine Selektion durchgeführt. Aufgrund der Öffentlichkeit wird hierbei oft schon die Begründung der Auswahl zu einem (politischen) Spiesrutenlauf.

Nach erfolgreicher Auswahl erfolgt in der 2. Stufe die baukünstlerische Ausarbeitung des Wettbewerbsprojektes.

Ebenso ist die zeitliche Komponente bei der Wahl des Verfahrens zugrunde zu legen, daher ist grundsätzlich ein einstufiges, geladenes Verfahren zu bevorzugen.

Bei finanzschwachen Gemeinden ist es empfehlenswert, die zuständigen Finanzreferenten der Gemeindeaufsicht als zukünftige Mitinvestoren in die Wettbewerbsausar-

beutung und Abwicklung einzubinden. Hiermit erfolgt eine nähere Bindung zum Projekt und kann somit bei zukünftigen Abklärungen in den Ämtern besser vertreten werden.

Kalkulation nach Ö-Norm B1801

Anhand des, im Zuge der Juryentscheidung gekürten, Siegerprojektes wird eine Kalkulation entsprechend der Ö-Norm B1801 – Teil 1 Objekterrichtung (Stand 01. Juni 2009) erstellt.

Kostengliederung nach Ö-Norm B 1801 (Stand 01.06.2009)					
Kostenschätzung					
Kostenbereich		Bauwerkskosten	Baukosten	Errichtungskosten	Gesamtkosten
0	Grund				
1	Aufschließung (inkl. Ersatzräume)		143.000	143.000	143.000
2	Bauwerk – Rohbau	3.080.727	3.080.727	3.080.727	3.080.727
3	Bauwerk – Technik	905.285	905.285	905.285	905.285
4	Bauwerk – Ausbau	2.289.188	2.289.188	2.289.188	2.289.188
5	Einrichtung		0	0	0
6	Außenanlagen		50.000	50.000	50.000
7	Honorar			1.030.752	1.030.752
8	Nebenkosten			316.260	316.260
9	Reserven			390.758	390.758
Summe Netto:		6.275.200	6.468.200	8.205.970	8.205.970

Abb. 4: Kalkulation entsprechend Ö-Norm B 1801- Beispiel Hauptschule Rauris³²

Anhand der in der Abbildung 6 dargestellten Kostengliederung sind die unterschiedlichen Kostenbereiche ersichtlich, wobei der Kostenbereich 0 – Grund aufgrund eines Bestandsumbaus und Erweiterung bzw. der Kostenbereich 5 – Einrichtung aufgrund nicht erfolgter Förderung, nicht mit Zahlen bestückt wurde. Die Kostengliederung erfolgt grundsätzlich netto.

³² vgl. Ö-Norm B1801-1, (2009) – Eigenentwicklung SWB

Bei der weiteren Unterteilung der Kosten unterscheidet man nach

- planungsorientierter Kostengliederung
- ausführungsorientierter Kostengliederung

Während die planungsorientierte Gliederung nach Grobelementen, Elementen und Elementtypen unterteilt wird, unterscheidet die ausführungsorientierte Gliederung nach Leistungsbereichen und Leistungsgruppen. Die in der Projektentwicklung erstellte planungsorientierter Gliederung der Kosten wird in Folge detailliert und nach Beschreibung der einzelnen Leistungen in eine ausführungsorientierte Kostengliederung umgewandelt.

GAF-Förderung

GAF-Förderungen werden grundsätzlich in Prozentsätzen der eingereichten Investitionskosten angesetzt. Die Berechnung der Förderung erfolgt anhand dem, in den aktuellen GAF-Richtlinien angeführten, Sockel-Förderungssystem. Die GAF-Förderungen werden im Verhältnis zur anerkannten Kostenhöhe der Investition festgesetzt. Ein Überschreiten von Baukostenobergrenzen bis zu einem Fünftel wirkt weder zuschusserhöhend noch zuschussmindernd. Wenn die Baukostenobergrenzen nach diesen Richtlinien um mehr als ein Fünftel überschritten werden, hat dies den gänzlichen Entfall der GAF-Förderung zur Folge. Bei den Baukostenobergrenzen nach diesen Richtlinien handelt es sich um Netto-Beträge.

Baukostenobergrenzen wurden nicht für alle Bauvorhaben eingeführt. So richten sich die Baukostenobergrenzen z.B. bei Kindergärten nach der Anzahl der Betreuungsgruppen, während bei Schulbauten mehrjährige Programme im Abstimmung mit dem Fachbereich der Landesverwaltung erstellt werden.³³

³³ vgl. GAF-Richtlinien (2008), S. 9 f

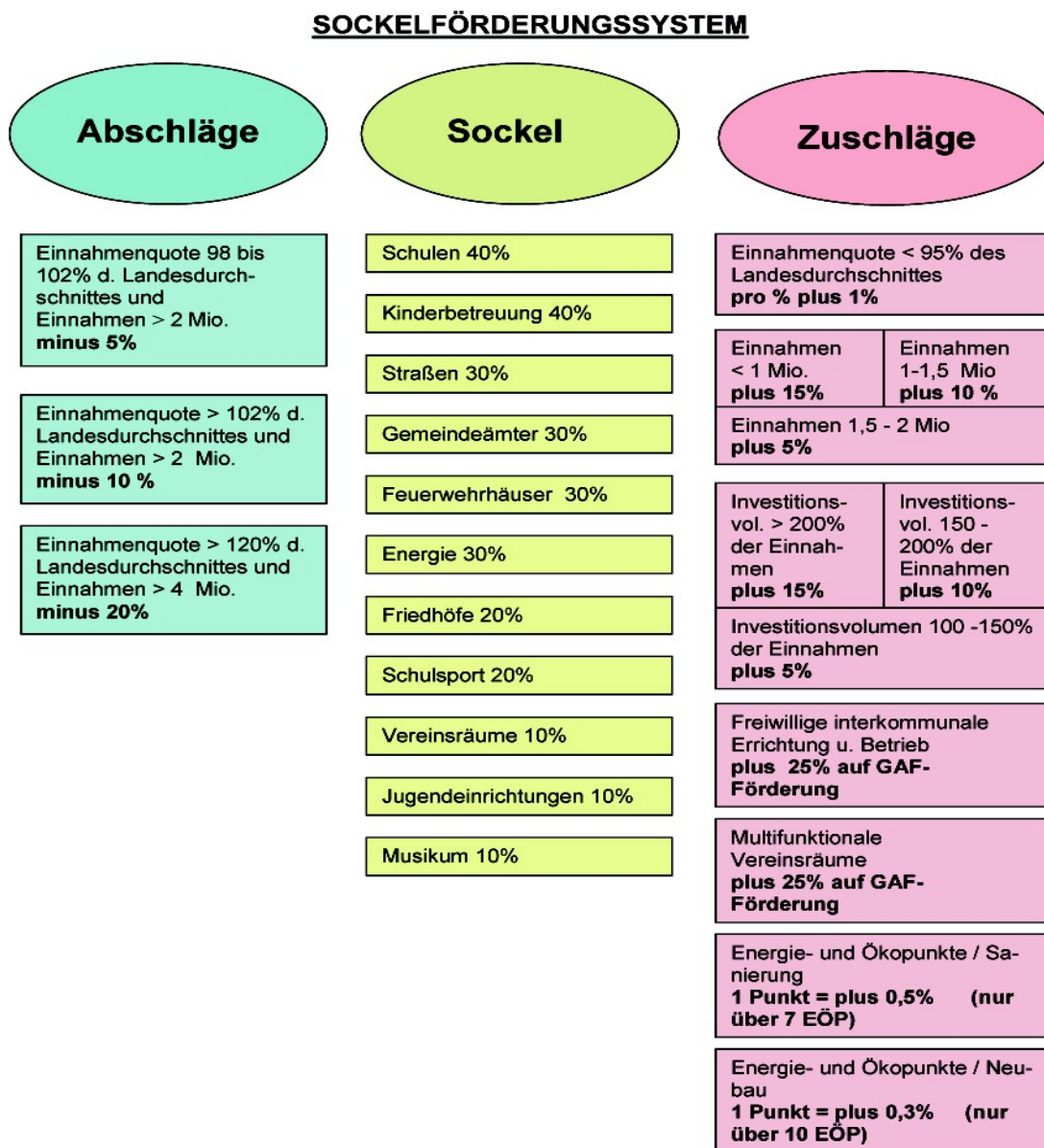


Abb. 5: Sockelförderungssystem lt. GAF-Richtlinie Stand 01.10.2008³⁴

³⁴ GAF-Richtlinien (2008), S. 7 f

**Berechnung der Förderungshöhe anhand des Sockelförderungssystem
Schulzentrum Rauris (Neubau und Sanierung Volks- und Hauptschule)**

0 Sockelförderung			
0.1	Schulbau, Kinderbetreuung	40%	zutreffend 40,00%
0.2	Straßen, Gemeindeämter, Feuerwehr, Energie	30%	nicht zutreffend 0,00%
0.3	Friedhof, Schulsport	20%	nicht zutreffend 0,00%
0.4	Vereinsräume, Jugendeinrichtungen, Musikum	10%	nicht zutreffend 0,00%
1 Abschläge			
1.1	Einnahmenquote 98-102% d. Landesdurchschnittes und Einnahmen > 2 Mio.	-5%	nicht zutreffend 0,00%
1.2	Einnahmenquote > 102% d. Landesdurchschnittes und Einnahmen > 2 Mio.	-10%	nicht zutreffend 0,00%
1.3	Einnahmenquote > 120% d. Landesdurchschnittes und Einnahmen > 2 Mio.	-20%	nicht zutreffend 0,00%
2 Zuschläge			
2.1	Einnahmenquote < 95% d. Landesdurchschnittes	+1% / %	ca. 94% 6,00%
2.2	Einnahmen < 1 Mio.	+15%	nicht zutreffend 0,00%
2.3	Einnahmen 1-1,5 Mio.	+10%	nicht zutreffend 0,00%
2.4	Einnahmen 1,5-2 Mio.	+5%	nicht zutreffend 0,00%
2.5	Investitionsvolumen > 200% der Einnahmen	+15%	nicht zutreffend 0,00%
2.6	Investitionsvolumen 150-200% der Einnahmen	+10%	ca. 160% 10,00%
2.7	Investitionsvolumen 100-150% der Einnahmen	+5%	nicht zutreffend 0,00%
2.8	Freiwillige interkommunale Errichtung und Betrieb	+25% (Pkt.0-2.7)	nicht zutreffend 0,00%
2.9	Multifunktionale Vereinsräume	+25% (Pkt.0-2.7)	nicht zutreffend 0,00%
2.10	Energie- und Ökopunkte / Sanierung (7 Punkte übersteigend)	+0,5% / Pkt.	18 Punkte 5,50%
2.11	Energie- und Ökopunkte / Neubau (10 Punkte übersteigend)	+0,3% / Pkt.	nicht zutreffend 0,00%
3 Summe			61,50%

Abb. 6: Berechnung GAF Förderung³⁵³⁵ Eigenentwicklung SWB

In begründeten Einzelfällen kann ausnahmsweise von der berechneten Förderungshöhe abgegangen und nach einem standardisierten Prüfungsverfahren in Abstimmung mit der jeweiligen Gemeinde eine auf die spezifische Finanzsituation der antragstellenden Gemeinde abgestimmte Bedarfszuweisung genehmigt werden (Härtefallklausel).

Projektfreigabe

Nach der Förderungszusage des GAF ist zum Abschluss der Projektentwicklung die Freigabe des Auftraggebers zur Projektabwicklung anzusehen.

Die Freigabe erfolgt in der Regel bei Gemeinden durch das Gemeindegremium d.h. der Gemeindevertretung.

Im Zuge der Gemeindevertretungssitzung sollte neben der, sofern nicht bereits gegeben, Gründung der Kommanditgesellschaft auch die Einbringung der Liegenschaft in das Eigentum der KG beschlossen werden.

Abschließend ist der Auftrag zur Baubetreuung zu erteilen. Die Beschlüsse werden im Protokoll der GV-Sitzung festgehalten.

3.1.2 Projektabwicklung

Zu einer erfolgreichen Projektabwicklung sind folgende Fachbereiche abzudecken:

- Projektsteuerung
- Projektleitung³⁶
- Bauliche Planungsleistungen
- Örtliche Bauaufsicht
- Steuerliche, rechtliche und kaufmännische Abwicklung
- Finanzierung

Mit Ausnahme der Architekturleistungen werden sämtliche Leistungen seitens der gemeinnützigen Bauträger abgedeckt. Dies vereinfacht wesentlich die Projektab-

³⁶ Projektsteuerung + Projektleitung = Projektmanagement

wicklung, da durch die umfassende Aufgabenübernahme sonstig entstehende Verbindungsbrücken entfallen.

Projektsteuerung

Bereit vor mittlerweile über 30 Jahren wurde durch die Formulierung der Honorarordnung für Projektsteuerung (HOPS) der Notwendigkeit einer normierten Leistungsbeschreibung der organisatorischen, technischen-wirtschaftlichen Koordinierungsaufgabe im Sinne des Auftraggebers, Rechnung getragen.

Ab einer gewissen Projektgröße und Komplexität sind die Anforderungen, welche an oft personell und fachlich nicht ausgestattete Auftraggeber gestellt werden, derart umfangreich, dass diese Leistungen delegiert werden müssen.

Folgende Bauherrenleistungen werden durch die Installation einer Projektsteuerung (PS) ausgelagert:

- Klärung der Voraussetzung für den Einsatz von Planern und anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Klärung der Schnittstellen und Einsatzpunkte.
- Vertragsbearbeitung mit Planern und Ausführenden.
- Aufstellung und Überwachung von Organisations-, Termin- und Zahlungsplänen bezogen auf das Gesamtprojekt und die Projektbeteiligten.
- Koordinierung und Kontrolle der Projektbeteiligten, also der Planenden und Ausführenden.
- Fortschreibung der Planungsziele und Klärung von Zielkonflikten.
- Koordination und Bearbeitung von Genehmigungsverfahren.
- Versicherungsbearbeitung (Bauwesen-, Haftpflichtversicherung etc.)
- Kosten- und Finanzierung – Kostenermittlung, Kostenverfolgung, Kostenkontrolle, Finanzierung.
- Klärung der Organisationsstruktur und Informationsstruktur.
- Definition, Sicherstellung und Überwachung von Qualitätsvorgaben, Ausstattung, Materialien und Produkte.

- Überwachung und Koordinierung von Ausführungsänderungen.
- Dokumentation des Gesamtprojektes: Sammeln, Aufbereiten und Ordnen aller projektspezifischen Dokumente, Pläne, Verträge und des Schriftverkehrs.
- Terminplanung: Aufstellung und Zusammenfassung aller Vorgänge und Tätigkeiten sowie Klärung der zeitlichen und technischen Zusammenhänge und Abhängigkeiten sowohl im Gesamten als auch im Detail.
- Terminüberwachung: periodische Ablaufkontrollen, Checklisten, Veranlassen und Durchführen von Soll/Ist-Vergleichen, Einleiten von Gegenmaßnahmen bei Terminüberschreitungen bzw. -veränderungen.

Projektleitung

Die Projektleitung (PL) ist von der Projektsteuerung klar durch die erteilte Vollmacht des Auftraggebers abzugrenzen. Während im Zuge der PS die Grundlagen zur Entscheidungsfindung vor- bzw. aufbereitet werden, sind diese in der PL im Sinne und Auftrag des Bauherrn zu determinieren bzw. festzulegen.

Folgende Grundleistungen gehören somit zur PL:³⁷

- Rechtzeitiges Herbeiführen bzw. Treffen der erforderlichen Entscheidungen sowohl hinsichtlich Funktion, Konstruktion, Standard und Gestaltung als auch hinsichtlich Qualität, Kosten und Terminen.
- Durchsetzen der erforderlichen Maßnahmen, Vollzug der Verträge und Wahrung der Rechte und Pflichten des Auftraggebers.
- Herbeiführen der erforderlichen Genehmigungen, Einwilligungen und Erlaubnisse im Hinblick auf die Genehmigungsreife.
- Konfliktmanagement zur Orientierung der unterschiedlichen Interessen der Projektbeteiligten auf einheitliche Projektziele hinsichtlich Qualitäten, Kosten und Termine sowohl in Hinblick auf die fachlich-inhaltliche Integration der verschiedenen Planungsleistungen als auch der Ausarbeitung und Untersuchung von alternativen Lösungsmöglichkeiten.

³⁷ vgl. HOPS § 3, S. 3 f

- Leiten von Projektbesprechungen und Führen der Verhandlungen mit projektbezogener, vertragsrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Bindungswirkung für den Auftraggeber.
- Wahrnehmen der zentralen Projektanlaufstelle und Sorge tragen für das Abarbeiten des Entscheidungs- und Maßnahmenkatalogs.
- Wahrnehmen der projektbezogenen Repräsentationspflichten gegenüber den Nutzer, dem Finanzier, den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Erst durch die Zusammenführung der Leistungen der Projektsteuerung sowie der Projektleitung spricht man von Projektmanagement!

Problematik der beiden zuvor behandelten Leistungsbereiche stellt die Zeitschiene dar. Die aufgezählten Leistungen werden bereits im der Projektentwicklung erforderlich. Hierbei kommt es somit zu einer Überschneidung, da grundsätzlich erst in der Projektfreigabe eine Beauftragung eines Projektmanagements erteilt wird.

Aufgabe des Mitarbeiters der gemeinnützigen Bauträger in der Projektentwicklung ist daher die Übernahme von Leistungen aus der Projektsteuerung.

Bauliche Planungsleistungen

Der Sieger des Architekturwettbewerbes wird entsprechend der Auslobung des baukünstlerischen Wettbewerbes mit der Durchführung der baulichen Planungsleistungen beauftragt.

Die Planerleistungen umfassen:³⁸

- Vorentwurf
- Entwurf
- Einreichung
- Ausführungsplanung

³⁸ vgl. HOA, (2004) S. 7 ff

- Kostenermittlungsgrundlage
- künstlerische Oberleitung
- technische Oberleitung
- geschäftliche Oberleitung

Aus diesem Leistungskatalog werden durch die Installation des Projektmanagements Teilleistungen ausgegliedert:

Kostenermittlungsgrundlage:

Ermittlung der Mengen und Massen als Grundlage für die Aufstellung der Leistungsverzeichnisse bzw. Leistungsbeschreibungen, auch unter Verwendung der Beiträge anderer an der Planung fachlich Beteiligter. Aufstellung von ausschreibungsreifen Leistungsverzeichnissen bzw. Leistungsbeschreibungen gruppiert nach Gewerken gegebenenfalls unter Verwendung von standardisierten Leistungsbeschreibungen. Abstimmung und Koordination der Leistungsverzeichnisse mit den anderen an der Planung fachlich Beteiligten.

Technische Oberleitung:

Beratung und Vertretung des Bauherren in den Belangen der Planung von Vorentwurf bis zur Ausführungsplanung, führen der notwendigen Verhandlungen mit Behörden, Sonderfachleuten und sonstigen mit der Planung in Zusammenhang stehenden Dritten im Einvernehmen mit dem Bauherren. Zusätzlich ist die Koordination und Integration der Leistungen anderer Fachplaner sowie die Überprüfung und Freigabe von Werkzeichnungen der ausführenden Firmen durchzuführen.

Geschäftliche Oberleitung:

Zusammenstellung und Durchführung der Ausschreibung für alle Leistungsbereiche. Einholung, Überprüfung und Bewertung der Angebote und Durchführung etwaig erforderlicher klärender Gespräche mit den Bietern. Vorbereitung und Mitwirkung bei der Auftragserteilung inkl. Aufstellung des Zahlungsplanes sowie Kostenfeststellung nach Auftragsvergabe.

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)

Unter der ÖBA wird die örtliche Vertretung der Interessen des Bauherrn einschließlich der Ausübung des Hausrechtes auf der Baustelle verstanden.

Respektive betrifft dies die Überwachung der Herstellung des Bauwerkes im Speziellen auf die Übereinstimmung mit den Plänen und der Leistungsbeschreibung, den getroffenen Verträgen und den Angaben aus der künstlerischen und technischen Oberleitung bzw. des Projektmanagement. Gleichzeitig ist die Einhaltung der technischen Regeln und der behördlichen Vorschriften zu prüfen und gegebenenfalls einzuleiten.

Dies wird durch die direkte Verhandlungstätigkeit mit den ausführenden Unternehmen und der örtlichen Koordination aller Lieferungen und Leistungen verstärkt.

Zusätzlich sind sämtliche für die Abrechnung erforderlichen Aufmessungen zu kontrollieren, die gestellten Rechnungen auf Richtigkeit und Vertragsmäßigkeit zu prüfen und an das Projektmanagement weiterzuleiten.

Vor Abschluss der baulichen Arbeiten ist der Antrag auf behördliche Abnahme zu stellen und an dem Verfahren teilzunehmen. Vor der durchzuführenden Übergabe an den Bauherren ist die Abnahme der Bauleistung unter Mitwirkung der Fachplaner erforderlich. Hierbei werden vorhandene Mängel festgehalten, deren ordentliche Behebung eingeleitet und Gewährleistungsfristen festgelegt.

Festzuhalten bleibt, dass die ÖBA nicht die Obliegenheiten der Bauführung umfasst. Diese im Salzburger Baurecht festgelegte Pflicht wird üblicherweise durch den, zur vorwiegenden Leistungserbringung, beauftragten Unternehmen wahrgenommen.

Mit Ende 2006 wurde sowohl die HOPS als auch die HOA aus kartellrechtlichen Gründen aufgehoben. Demnach sind alle, auch unverbindliche Preisempfehlungen, wettbewerbswidrig und somit unzulässig.³⁹ Seitens der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten wurde darauf hin die Honorar Information für Architek-

³⁹ vgl. Bericht der Europäischen Kommission (2004), S. 3 ff

ten (HIA) entwickelt. Diese sollte zukünftig als Berechnungshilfe für die Honorare dienen.

Steuerliche, rechtliche und kaufmännische Abwicklung

Analog der bereits beschriebenen Projektmanagementleistungen wird in Hinsicht auf die personelle und fachliche Ausstattung des Auftraggebers das Leistungspaket der steuerlichen und kaufmännischen Abwicklung angeboten.

Hierzu steht kein, durch Interessenvertretungen, ausgearbeitetes Leistungsbild, zu Verfügung.

Im Wesentlichen sind in diesem Kontext die Ausarbeitung und Prüfung von Verträgen und Vorgangsweisen hinsichtlich steuerlicher Behandlung in Abklärung mit den Finanzbehörden sowie der rechtlichen Belange enthalten. Des Weiteren wird auch die Abwicklung einer Baubuchhaltung inkl. Liquidationsplanung offeriert.

Finanzierung

Die Kommunen sind aufgrund des BVergG verpflichtet auch die Finanzierung auszu-schreiben. Eine besondere Rolle spielen hierbei die Fremdkapitalzinsen, welche auf die Phase der Herstellung fallen. Diesbezüglich besteht ein Aktivierungswahlrecht entsprechend Rz 2201 der Einkommenssteuerrichtlinie 2000.⁴⁰

Entsprechend Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) § 14 (1) Abs. 3 hat ein gemeinnütziger Bauträger die eingesetzten Eigenmittel mit 3,5 % zu verzinsen. Dieser Zinssatz ist gekoppelt an die Sekundärmarktrendite aller Bundesanleihen in Österreich. In den letzten 7 Jahren ist es zu keinen Veränderungen der Verzinsung gekommen, daher kann dies als sehr stabiler Wert in der Zinslandschaft angenommen werden. Aufgrund der laufenden Zuweisungen durch den GAF erfolgt die Finanzierung in der Bauphase vergleichbar dem eines Kontokorrentkredits. Dieser wird zur Deckung des Kapitalbedarfs im Umlaufvermögen – im KG-Modell zur Refinanzierung der Förderungen - verwendet⁴¹.

⁴⁰ vgl. Haunold/Jasenek (2008), S. 178

⁴¹ vgl. Jahrman (2003), S. 77

Der Einsatz von Eigenmittel gemeinnütziger Bauträger für die Zwischenfinanzierung während der Bauzeit stellt somit aufgrund seiner Berechenbarkeit eine attraktive Alternative dar.

3.1.3 Energiemanagement

Bei allen öffentlichen Hochbau-Projekten wird, nicht nur aus aktuellen Gründen, besonders bedacht hinsichtlich Energiebedarf und Ökologisierung gelegt. Aufgrund der Verpflichtung zur Einhaltung der Internationalen Klimaziele bestehen schon heute starke Anreize für energetisch optimierte Neubauten und Sanierungen.⁴²

Aktuell wurde im Bundesland Salzburg die Vereinbarung gemäß Art 15a Bundesverfassungsgesetz zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen beschlossen. Ziel der Vereinbarung ist neben der Schaffung von Anreizen zur Reduzierung von Treibhausgasen im Bereich des Wohnbaues auch die Vorbildwirkung im Sinne einer möglichst energieeffizienten Errichtung und Bewirtschaftung von öffentlichen Gebäuden einschließlich der weitgehenden Nutzung erneuerbarer Energieträger. Eine wesentliche Reduktion der Treibhausgasemissionen im Gebäudesektor wird gleichzeitig durch eine ambitionierte Erhöhung der Sanierungsrate im Bereich der thermisch-energetische Verbesserungen der Gebäudehülle sowie durch den Einsatz von innovativen klimarelevanten Systemen zur Heizungs- und Warmwasserbereitung erreicht.

Folgende Systeme werden als innovativ und klimarelevant angesehen:

- Systeme auf Basis erneuerbarer Energien unter Berücksichtigung möglichst hoher Effizienzstandards – nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen kombiniert (Pellets- und Hackschnitzelheizungen, Biogasanlagen etc.).

⁴² vgl. Amman/Lugger (2007), S. 6 f

- Elektrisch betriebene Heizungswärmepumpensysteme mit einer Jahresarbeitszahl (JAZ)⁴³ von zumindest 4 - nach Möglichkeit mit thermischen Solaranlagen kombiniert.
- Fernwärme aus hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen oder Anlagen mit einem mind. 80%-Anteil erneuerbarer Energie.
- Andere Technologien und Energieversorgungssysteme wie z.B. Photovoltaik, Betonkernaktivierung u.ä. Soweit diese im Vergleich zu den angeführten Heizungswärmepumpensysteme zu geringeren Treibhausgasemissionen führen.

Der Errichtung von Erdgas-Brennwert-Anlage wird nur unter der Auflage einer zwingenden Kombination mit thermischen Solaranlagen und nur soweit zugestimmt, wenn keine Fernwärmeanschlussmöglichkeit oder die Lagerung bzw. Errichtung von biogenen Anlagen nicht möglich bzw. wirtschaftlich nicht zumutbar ist.

Die Mindestanforderungen bei der Errichtung und Sanierung öffentlicher Bauten wurde mit dem Heizwärmebedarf (HWB) in kWh/m³a definiert. Die Berechnung erfolgt lt. Richtlinie 6 des Österreichischen Institut für Bautechnik (OIB). Zur österreichweit einheitlichen Berechnung wurde hierbei ein Referenzstandort mit 3400 Heizgradtagen (HGT) eingeführt. Heizgradtage entsprechend der Stundenanzahl an einem bestimmten Standort, an welchen die Außentemperatur von 12°C unterschritten wird. Zusätzlich wird der geometrischen Grundkonzeption des Gebäudes Rechnung getragen und ein Verhältnis von Außenfläche (Hüllflächen der beheizten Gebäudeteile) zu Volumen (Umbauter Raum) miteinbezogen⁴⁴:

Grenzwerte Neubau

ab 01.01.2010: 15 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$
 8 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
ab 01.01.2012: 12 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$
 7 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$

⁴³ Die Jahresarbeitszahl wird zur Beschreibung der Energieeffizienz von Wärmepumpen verwendet.
 $JAZ = Q_{ab} / Q_{el}$ = Abgegebene Wärme / zugeführte elektrische Energie

⁴⁴ LGBL 90, Art 15a B-VG (2009), Seite 403 ff

Grenzwerte Sanierung

ab 01.01.2010:	27 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$
	14 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$
ab 01.01.2012:	25 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\geq 0,8$
	12 kWh/m³x a bei einem A/V-Verhältnis $\leq 0,2$

Zwischen den jeweiligen A/V-Verhältnissen ist zu interpolieren.

Im Neubau öffentlicher Gebäude wird somit der energetische Qualitätsstandard „Passivhaus“ zur Grundvoraussetzung der Realisierung gesetzt.

Die Berechnung des HWB erfolgt durch den Energieausweis.

Entsprechend dem Energieausweis-Vorlagegesetz (EAVG) ist im Zuge der Errichtung bzw. des Umbaus von Wohn- und Nicht-Wohngebäuden, als auch bei der Vermietung und dem Verkauf von Objekten oder Objekteinheiten ein Energieausweis vorzulegen. Zur Verdeutlichung der Berechnungswerte wurde das Deckblatt des Energieausweises derart graphisch gestaltet, dass auch Laien mit einem Blick die Energieeffizienz des Gebäudes nachvollziehen können.

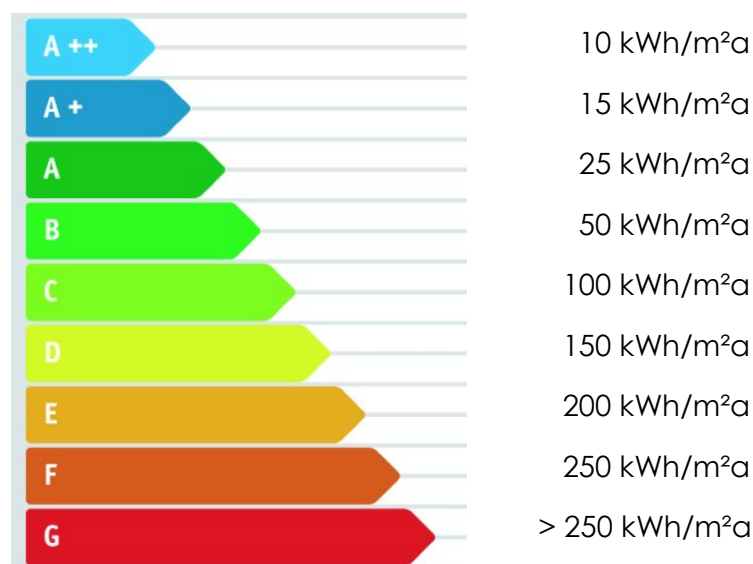


Abb. 7: Energieeffizienzskala⁴⁵

⁴⁵ vgl. OIB-300.6-038/07 RL 6, 2007, S. 9

Ergänzend wird im EAVG auch eine Aushangpflicht des Energieausweises bei öffentlichen Gebäuden ab einer Größe von 1000 m² Bruttogeschossfläche vorgeschrieben.

Neben dem Heizenergiebedarf, welcher durch den HWB berechnet wird, ist auch der Kühlbedarf eine bedeutende Kennzahl in der Energiebilanz.

Dies wird vor allem aufgrund der zeitgenössischen Architektur mit verstärktem Einsatz von transparenten Bauteilen, und damit erhöhter Gefahr einer Überhitzung während der Sommermonate, immer wichtiger. Gemäß OIB-Richtlinie 6 ist ein maximaler Kühlbedarf von 1,0 kWh/(m³.a) zulässig.

Aufgrund des fortschreitenden Klimaveränderungsprozesses ist dem Themenbereich Energie und Ökologie in den kommenden Perioden mehr Aufmerksamkeit zu widmen.

3.2 Projektorganisation

Ein Projekt wird durch ein Vorhaben beschrieben, das im Wesentlichen durch die Einmaligkeit der Bedingungen in ihrer Gesamtheit gekennzeichnet ist, z.B.:⁴⁶

- Zielvorgabe
- zeitliche, finanzielle und andere Begrenzungen
- Abgrenzung gegenüber anderen Vorhaben
- projektspezifische Organisation

Im Folgenden werden die essentiellen Bestandteile der Projektorganisation beschrieben. Neben der Aufbauorganisation wird auch auf die klassische Ablauforganisation eingegangen. Abschließend wird die Organisation der Informationen an alle Mitglieder des Projektteams sowie der Bauherrschaft, den zuständigen Behörden und der zukünftigen Nutzer beschrieben.

3.2.1 Aufbauorganisation

Die in der Projektorganisation enthaltene Aufbauorganisation umfasst primär die Bildung des Projektteams mit der Definition der grundlegenden Aufgaben, Kompetenzen, Verantwortung und Vertretungsregelung.

Das Projektteam besteht neben den vorgegebenen Mitgliedern aus dem Kontext öffentlicher Bauvorhaben (Kommune, Behörde, Nutzer) aus weiteren Mitarbeitern, welche aufgrund der fachlichen Qualifikation sowie der sozialen Kompetenz gewählt werden.

⁴⁶ vgl. Meister (2007), S. 6 f

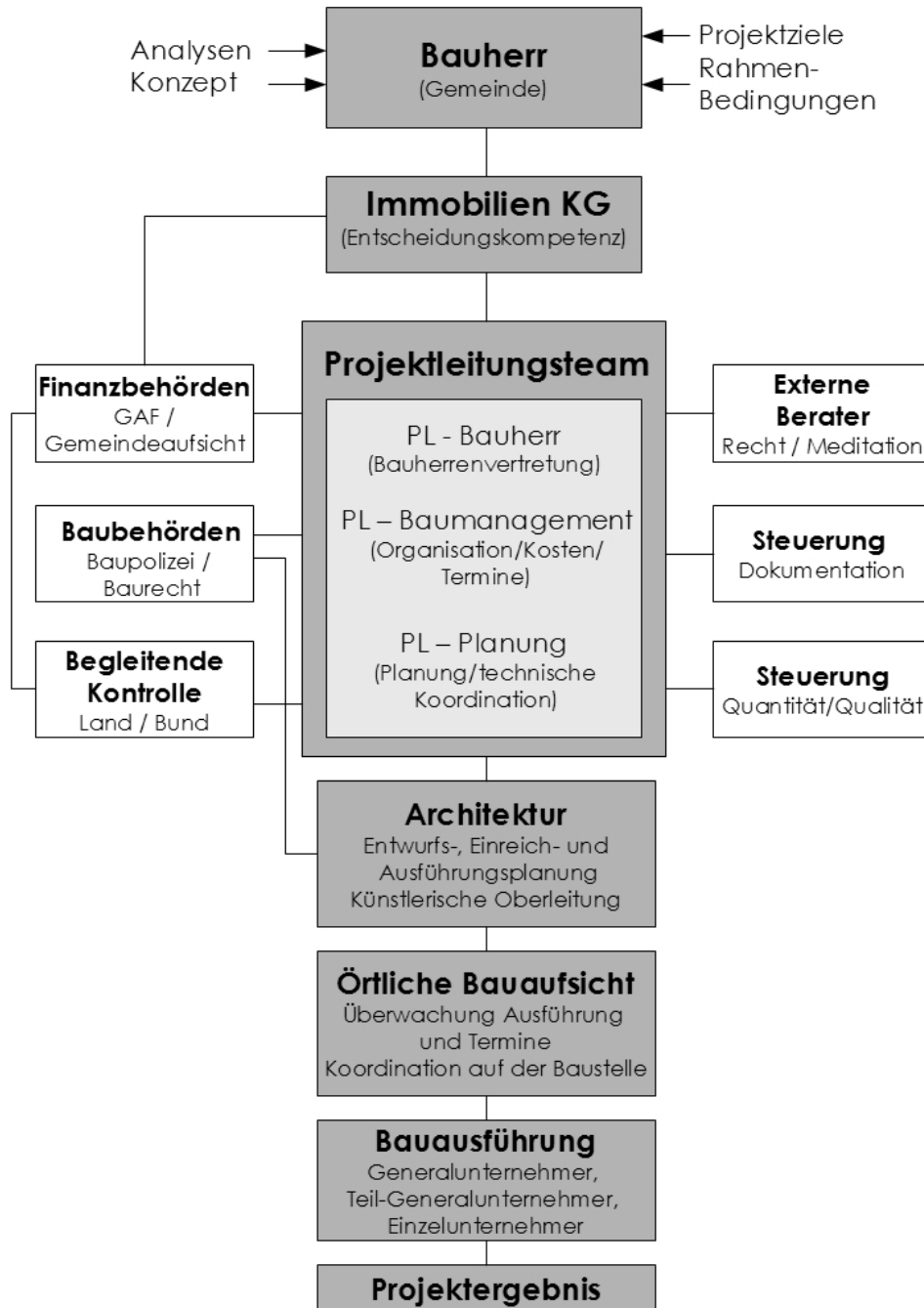
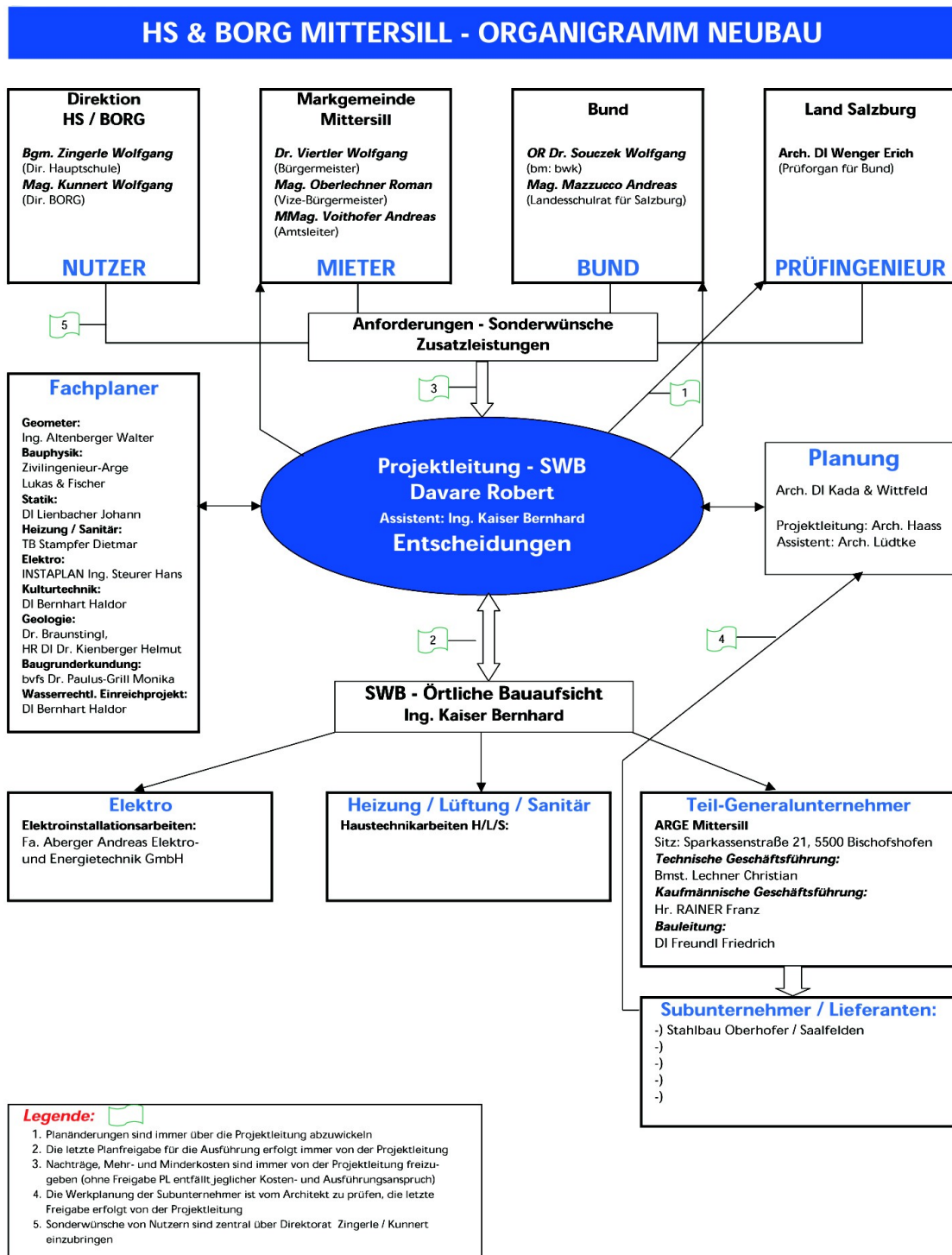


Abb. 8: Aufbauorganisation angepasst an KG-Modell⁴⁷

In der Folge werden Organigramme mit personeller Zuteilung erstellt.

⁴⁷ vgl. Kallinger/Gartner/Stingl (2002), S. 84



3.2.2 Ablauforganisation

Neben den klar geregelten persönlichen Kompetenzen im Zuge eines Projektes ist die Planung des zeitlichen Ablaufes wesentlich. Bei sämtlichen Bauprojekten wird dies üblicherweise durch die Erstellung, Wartung und ständige Korrektur bzw. Anpassung von Bauzeitplänen geregelt.

Die Erstellung wird grundsätzlich von der Projektsteuerung respektive der zuständigen Projektleiter übernommen und fällt somit in den Leistungsbereich der Baubetreuung. Die Ausarbeitung erfolgt vorwiegend mit EDV-Programmen. Entsprechend dem Leistungsbild der örtlichen Bauaufsicht wird die Einhaltung der Termine geprüft und entsprechende Abweichungen zur Korrektur an die Projektleitung weitergeleitet.

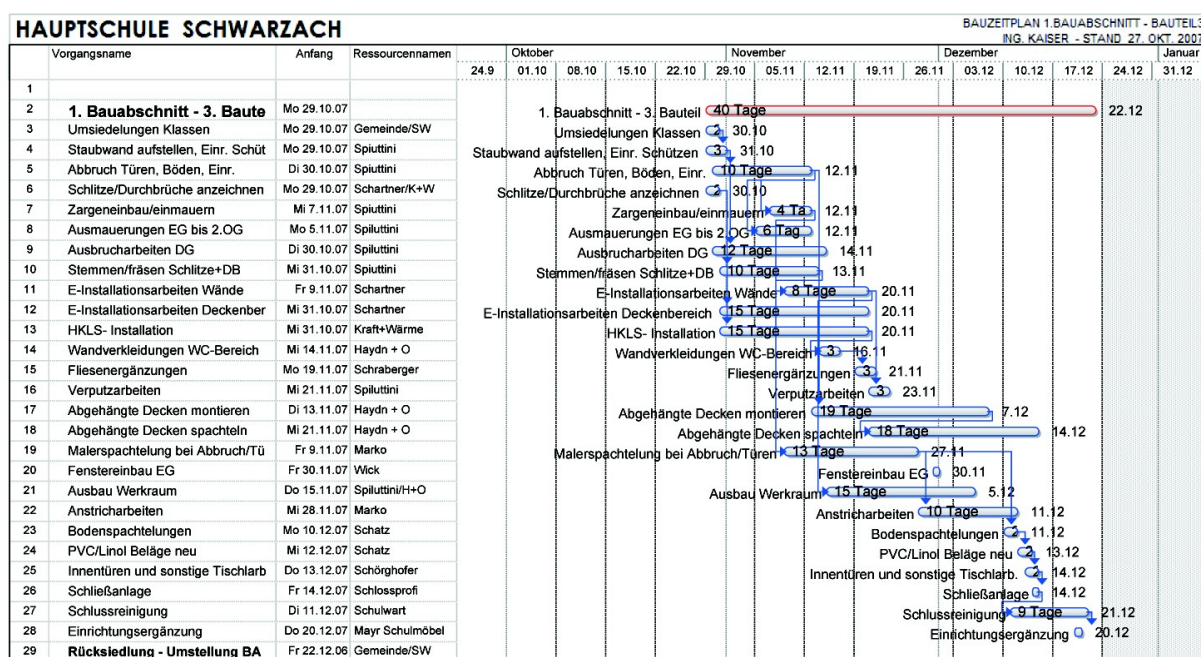


Abb. 10: Bauzeitplan Auszug aus Bauvorhaben Hauptschule Schwarzach

1. Bauabschnitt – 3. Bauteil⁴⁹

⁴⁹ Eigenentwicklung

Dargestellt wird der Bauzeitplan üblicherweise in Form von Gantt⁵⁰ - Balkenplänen damit Beschreibung der Vorgänge, der jeweilige Beginn und die entsprechende Dauer des Vorganges und Beschreibung der Ressourcen. Zugleich können zusammenhängende Vorgänge gekoppelt werden, Abhängigkeiten beschrieben und Pufferzeiträume eingeräumt werden.

Neben der Einsatzmittelplanung für die ausführenden Unternehmen dient dieser Zeitplan auch als Grundlage für den Finanzierungs- bzw. Liquiditätsplan.

Durch die Erfassung von periodischen Leistungsabgrenzungen werden die notwendigen Finanzierungsmittel planbar.

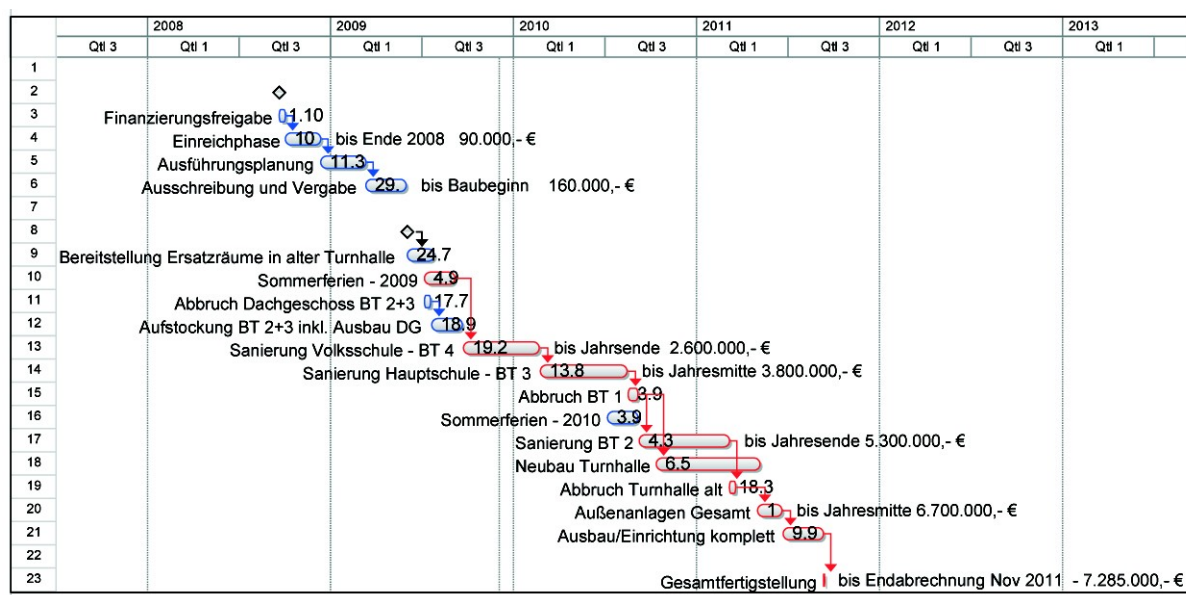


Abb. 11: Finanzierungsplan⁵¹

⁵⁰ Henry L. Gantt, (1861–1919); Unternehmensberater

⁵¹ Eigenentwicklung

3.2.3 Informationsorganisation

Zur Erfüllung der zugeordneten Aufgaben im Projektteam sowie sämtlicher zur Verwirklichung des Projektes beteiligter Planer und Ausführender ist eine entsprechende Informationsorganisation von wesentlicher Bedeutung.

Neben der Einladung und Leitung von Besprechungen durch die Projektleitung (bzw. von der PL Delegierten) betrifft dies die Dokumentation der Informationen in Form von Protokollen sowie deren geregelter Verteilung.

Im Integrierten Management System (IMS) werden hierzu standardisierte Vorlagen zu verwendet.

Das Besprechungsprotokoll ist unbestritten das bedeutendste Tool in der Informationsorganisation. Wie in der nachfolgend angeführten Abbildung ersichtlich werden alle bedeutenden Informationen abgebildet:

- Projektbezeichnung und Thema der Besprechung
- Protokollführer, Datum/Ort/Uhrzeit der Besprechung
- Teilnehmer der Besprechung und Informationsverteiler
- Detaillierte Beschreibung in vorgegebener Punktstruktur
- Zuständigkeiten und Terminvorgaben

Abgesehen vom Besprechungsprotokoll wird während der Bauphase durch die ÖBA ein Baustandsbericht erstellt. Dieser Report wird periodisch an den Bauherren, den Nutzern sowie eingebunden Behörden übersendet.

Der Baustandsbericht stellt den aktuellen Stand des Projektes in Bezug auf Termin- und Kostenvorgaben dar und wird anhand von aktuellen Fotoaufnahmen visualisiert.

PROJEKT:	HAUPTSCHULE SCHWARZACH
Termin:	BESPRECHUNGSPROTOKOLL BEMUSTERUNG FASSADEN – GÄNGE – STIEGENH. BAUTEIL 3
Datum, Zeit, Ort	13.04.2008 Ab 14:00 Uhr Schwarzach
Teilnehmer SWB	Kaiser Bernhard
PROTOKOLL 28	

Beteiligte:	Anwesend:	Verteiler:	per e-mail / per Fax	Erforderlich bei nächster Baubespr.
Arch. Thalmeier Arch. Felber	✓	✓	thalmeier@tf-architekten.at	NEIN
Hr. Manfred Eder	✓	✓	bauamt@gde-schwarzach.salzburg.at	JA
Hr. Bgmst. Andreas Haitzer	✓	✓	intern	NEIN
Hr. Trstenjak	✓	✓	office@farbdesign-marko.at	JA
Hr. Schöttl		✓	o.schoettl@linz.mosmos.at	n.v.

Kurzbeschreibung zu Pkt.

1.01.01. Protokoll Nr.

1.01.01. Fortlaufende Nummer zu den Themenbereichen

1.01.01. Fortlaufende Nummerierung innerhalb des Themenpunktes

Lfd. Nr.	Angesprochene Punkte/Lösungen	Zu erledigen von	Termin
	Thema der Besprechung vor Ort waren die Festlegungen der Farbgestaltung der Fassaden, Gänge sowie des Stiegenhauses HS Schwarzach – Bauteil 3		
01.	Fassade Bauteil 3:		
01.01.	<p>Die auf der Ostseite angebrachten Farbmuster wurden besichtigt und wie folgt entschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Vorpringende Teilbereich (Eingangsbereich) wird an der Ostseite grün (entsprechend den Eckmuster) hergestellt! - Die restlichen Fassadenflächen werden in grau gestrichen – das bestehende Fassadenmuster ist um ca. 1/3 bis 1/2 aufzuhellen! Das Muster ist nochmals zu besichtigen und freizugeben! - Der Sonnenschutz erfolgt mit über den Fenstern angebrachten Blenden (Höhe bis zu 21cm) in Weißaluminium. Die Blenden sind je Fenster unterbrochen anzuordnen – d.h. keine durchgehende Blende (keine Verstärkung horizontaler Elemente). Der seitliche Überstand über die Fenster sollte ca. 8cm betragen! 	<p>Marko</p> <p>Schöttl</p>	Muster neu – sofort!

Abb. 12: Auszug aus Protokoll der ÖBA⁵²⁵² Eigenentwicklung Salzburg Wohnbau

3.3 Kostenmanagement

Einer der wesentlichen Aufgaben des Projektmanagement besteht in der Übernahme des Kostenmanagement. Aufgrund der entscheidenden Bedeutung für die Beurteilung der gesamten Baubetreuungsleistungen wird in Folge die Form der Projektkostenrechnung untersucht.

Die Basis für die Projektkostenrechnung werden durch die max. geförderten Kosten lt. Freigabe GAF und den Vergabesummen der einzelnen Leistungsbereiche gebildet. Die einfachste Möglichkeit der Kostenkontrolle (Kostenverfolgung) besteht hierbei im Vergleich der angefallenen Istkosten mit den zu diesem Zeitpunkt geplanten Kosten (Vergabesummen).⁵³

Aufgabe der Projektleitung ist die Aufstellung einer Kostenverfolgung, deren periodische Aktualisierung sowie Überwachung auf Abweichungen. Bei Feststellung vorhersehbarer bzw. entstandener Differenzen sind diese zu verifizieren, wenn erforderlich der Bauherrschaft entsprechende Gegenmaßnahmen vorzulegen sowie nach Freigabe Alternativen einzuleiten.

Die Kostenverfolgung wird durch nachstehende Bestandteile gebildet:

- Gliederung und Beschreibung der Leistung
- Beschreibung des Leistungsträgers (Ausführender)
- Kosten lt. Kostenschätzung
- Kosten lt. Ausschreibung- bzw. Auftragsvergabe
- Bereits bekannte Mehr- bzw. Minderleistungen
- Kostenprognose für Einzelleistung
- Bereits gezahlte Rechnungen

⁵³ vgl. Stelling (2005), S. 181

lfd. Nr.:	Beschreibung	Anmerkung		Kosten- Schätzung lt. Ö-Norm B 1801- T1
1.0	Wettbewerb			
1.01.01	Honorare (Jury)/Preisgeld		€	
1.0	Summe Wettbewerb		€	55.000,00
2.0	Planungskosten			
2.01.01	Bauleitung - örtliche Bauaufsicht	Salzburg Wohnbau	€	
2.01.02	Projektmanagement /Planungsleistungen	Salzburg Wohnbau	€	
2.01.03	Rechtl., steuerl. kaufmännische Abwicklung	Salzburg Wohnbau	€	
2.01.04	Baustellenkoordinator	Salzburg Wohnbau	€	
2.01.05	Bauphysik	Zivilingenieur Arge Lukas & Fischer	€	
2.01.06	Geologe	3P Geotechnik	€	
2.01.07	Statik	Baucon	€	
2.01.08	Haustechnik, Heizung / Sanitär	TB- Edhofer	€	
2.01.09	Elektrotechnik	TB Pürcher	€	
2.01.10	Kulturtechniker	Ing. Robert Egger	€	
2.01.11	Geometer	Altenberger	€	
2.01.12	Architektenleistungen	Architekt Schindlmeier	€	
2.0	Summe Planungskosten		€	980.000,00
3.0	Baukosten		€	
3.01.01	Teilgeneralunternehmer		€	
3.01.02	Heizung / Sanitär / Lüftung	Energietechnik Winkler	€	
3.01.03	Elektroinstallation	Arge Gerstgraser / Stadler	€	
3.01.04	Abbrucharbeiten	Kaiserer Bau	€	
3.01.05	Containerschule	Containex	€	
3.01.06	Kanalarbeiten Vorleistungen	Kaiserer Bau	€	
3.01.02	Dachkonstruktion/Stiege/UK- Container	Holzartist Rasser	€	
3.01.02	Trapezblech Containerschule	Rathgeb	€	
3.01.02	Provisorien sonstiges (Eingang, Weg,etc.)	Kaiserer Bau	€	
3.01.02	Prallschutzwand Mehrzweckhalle	offen	€	
3.01.07	EDV Verkabelung provisorisch	Groder	€	
3.0	Summe Baukosten		€	6.900.000,00
6.0	Sonstige Nebenkosten		€	
6.01.01	Sonstige Nebenkosten		€	
6.01.02	Baubewilligung u. Überprüfungsgebühren		€	
6.01.03	Aufwendungen KG Gründung Aufl. Baurecht		€	
6.0	Summe Nebenkosten		€	50.000,00
7.0	Anschlußkosten		€	
7.01.01	Wasser/ Kanal		€	
7.02.03	Strom		€	
7.01.06	Fernwärme		€	
7.0	Summe Anschlußkosten		€	25.000,00
8.0	Baufinanzierungs-/Bauverwaltungskosten			
8.01.01	Netto-Baufinanzierungskosten		€	
8.0	Summe Baufinanzierungskosten		€	250.000,00
9.0	Skontoerträge			
9.01.01	Skontoerträge Bauleistungen		€	
9.0	Summe Skontoerträge		€	0,00
10.	Reserven			
10.01.01	Sicherheitsreserve Bau 5% von 3. Baukosten		€	
10.0	Summe Reserven		€	0,00
	Gesamtbaukosten Netto (Summe Pos. 1.0 bis Pos. 10.0)		€	8.205.000,00

Abb. 13: Ausschnitt aus Kostenverfolgung – Beispiel Schulzentrum Rauris Teil 1⁵⁴⁵⁴ Eigenentwicklung Salzburg Wohnbau

Gesamtauftragssumme		Abrechnungs-Summe / Prognose	bisher bezahlte Rechnungen	% Anteil zu Gesamtbaukosten
Auftragssumme Lt. Vertrag	Mehr-/ Minderleistungen			
0,00	0,00	56.096,14	56.096,14	0,68 %
0,00	0,00	56.096,14	56.096,14	0,68 %
250.736,06	0,00	250.736,06	40.554,85	3,06 %
165.699,88	0,00	165.699,88	26.798,79	2,02 %
126.765,96	0,00	126.765,96	20.713,36	1,54 %
39.756,92	0,00	39.756,92	0,00	0,48 %
10.234,35	0,00	10.234,35	0,00	0,12 %
9.159,00	-301,00	8.858,00	8.858,00	0,11 %
49.082,00	0,00	49.082,00	24.541,00	0,60 %
24.490,20	0,00	24.490,20	9.845,06	0,30 %
25.000,00	0,00	25.000,00	0,00	0,30 %
4.800,00	0,00	4.800,00	0,00	0,06 %
0,00	0,00	2.500,00	1.179,41	0,03 %
275.741,96	0,00	275.741,96	124.193,18	3,36 %
981.466,33	-301,00	983.665,33	256.683,65	11,99 %
4.855.289,02	0,00	4.855.289,02	0,00	59,17 %
923.431,65	0,00	923.431,65	0,00	11,25 %
565.719,10	0,00	565.719,10	0,00	6,89 %
63.807,04	0,00	63.807,04	63.807,04	0,78 %
81.598,00	0,00	81.878,00	26.987,30	1,00 %
52.131,10	0,00	75.000,00	26.065,55	0,91 %
16.722,67	0,00	20.000,00	5.000,00	0,24 %
6.429,30	0,00	9.000,00	0,00	0,11 %
0,00	0,00	18.400,00	0,00	0,22 %
0,00	0,00	75.000,00	0,00	0,91 %
0,00	0,00	1.967,68	1.967,68	0,02 %
6.565.127,88	0,00	6.689.492,49	123.827,57	81,53 %
0,00	0,00	10.000,00	138,68	0,12 %
0,00	0,00	15.000,00	0,00	0,18 %
0,00	0,00	7.674,06	7.674,06	0,09 %
0,00	0,00	32.674,06	7.812,74	0,40 %
0,00	0,00	20.000,00	0,00	0,24 %
7.704,45	0,00	7.704,45	0,00	0,09 %
0,00	0,00	2.000,00	0,00	0,02 %
7.704,45	0,00	29.704,45	0,00	0,36 %
0,00	0,00	277.475,75	0,00	3,38 %
0,00	0,00	277.475,75	0,00	3,38 %
0,00	0,00	-198.228,43	0,00	-2,42 %
0,00	0,00	-198.228,43	0,00	-2,42 %
0,00	0,00	334.474,62	0,00	4,08 %
0,00	0,00	334.474,62	0,00	4,08 %
7.554.298,66	-301,00	8.205.354,41	444.420,10	100,00 %

Abb. 14: Ausschnitt aus Kostenverfolgung – Beispiel Schulzentrum Rauris Teil 2⁵⁵⁵⁵ Eigenentwicklung Salzburg Wohnbau

Die in den Abbildungen 11 + 12 dargestellte Kostenverfolgung stellt somit ein übersichtliches Instrument zur Abdeckung des Kostenmanagement dar.

Der Erfolg dieser Werkzeugs wird durch die Konsequenz des Projektleiters bestimmt. Abweichungen in Form von Mehr- und Minderleistungen oder unvorhersehbaren Änderungen sind zeitnah nach Feststellung in der Kostenverfolgung aufzunehmen.

Die Kostenverfolgung dient neben dem Kostenmanagement ergänzend der periodischen Anforderung der GAF-Mittel und somit auch der Minimierung der Finanzierungskosten in der Bauphase.

3.4 Qualitätssicherung

Die Grundprinzipien des Qualitätsmanagements (QM) können im Wesentlichen auf fünf Grundprinzipien zusammengefasst werden:⁵⁶

Identität der Aufgabendurchführung und Ergebnisverantwortung

Das Prinzip besagt, dass, wer eine bestimmte Aufgabe im Unternehmen durchführt, auch die Ergebnisse zu verantworten hat.

Prozessorientierung

Die funktionsorientierte Organisation wird durch eine Prozessorientierung abgelöst. Der Prozessmanager ist für die jeweilige Aufgabe verantwortlich.

Prävention

Durch die Aktivitäten der Qualitätssicherung eingesetzt bereits am Beginn des Prozesses, werden Fehler von Anfang an vermieden.

⁵⁶ vgl. Vollmuth, (2006), S. 98 ff

Definition der Mitarbeiter als Kunden

Bei Betrachtung der Projektbeteiligten und Übernehmer der Prozessleistung als Kunden werden die Qualitätsstandards strenger beachtet und eher eingehalten.

Kontinuierliche Verbesserung

Qualitätsmanagement erfordert auch von den Mitarbeitern eigenständig laufende Verbesserungen anzustreben sowie zu entwickeln. Dadurch steigt innerhalb des Teams das Qualitätsbewusstsein und die -verantwortung.

Nach Erhebung der einzelnen Aufgaben und Schritte sowie der Festlegung der Zuständigkeiten von Beginn des Projektes bis zur Realisierung wird dies im Qualitätsmanagement-Handbuch entsprechend EN ISO 9001/2000 fixiert und die einzelnen Prozessablaufgruppen in der entsprechenden Verfahrensordnung (Flussdiagramm mit Beschreibung der einzelnen Prozesse) dargestellt.

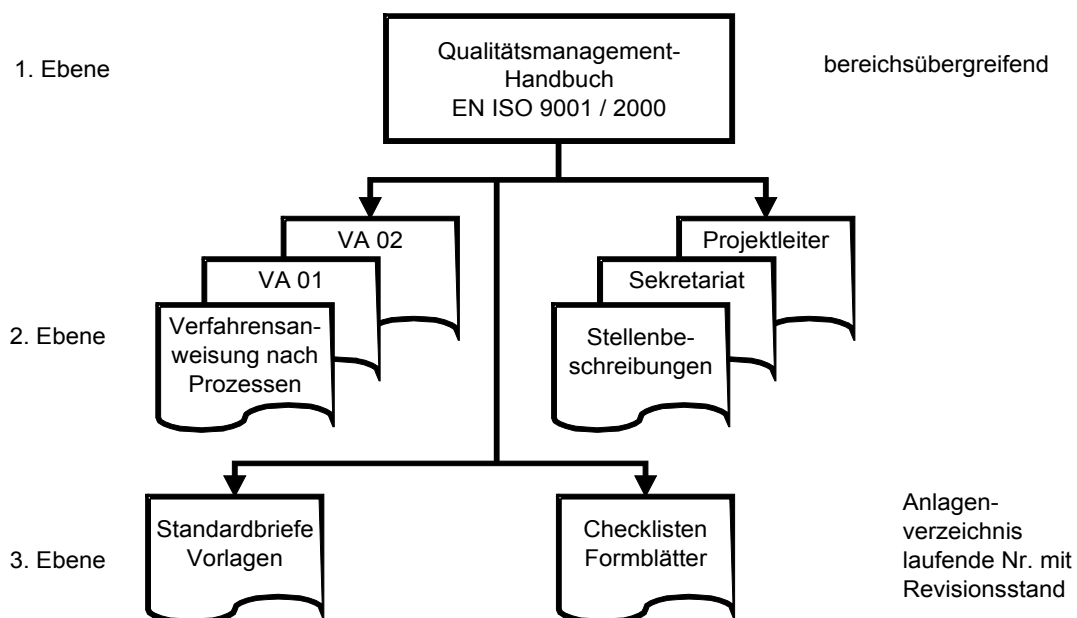


Abb. 15: Struktur des QM-Systems⁵⁷

⁵⁷ Qualitätsmanagement-Handbuch (2007), S. 7

Durch die Festlegungen im Qualitätsmanagement-Handbuch und den daraus abgeleiteten Verfahrensanweisungen werden die Prozessabläufe festgelegt und die Verantwortlichkeiten geregelt. Ebenso wie bereits beim Organigramm beschrieben wird durch die visuelle Aufbereitung die Verständlichkeit für die Mitarbeiter erweitert. Zusätzlich kann durch eine international anerkannte Zertifizierung⁵⁸ nach EN ISO 9000 entsprechende Kundenwünsche bzw. Kundenanforderungen erfüllt werden.

⁵⁸ Die Zertifizierung ist nur durch eine akkreditierte Prüfstelle nach QS 9000 sowie Ö-Norm EN 45012 zuge lassen. Es werden europaweit vergleichbare Kriterien zur Beurteilung herangezogen.

4 Zusammenfassung

Nach eingehender Durchleuchtung des KG-Modells sowie der Einbindung der gemeinnützigen Bauträger zur Durchführung der Baubetreuung wird abschließend anhand eines konkreten Beispiels vorgezeigt, welche Vor- und Nachteile beim KG-Modell zu erwarten sind:

Schulzentrum der Marktgemeinde Taxenbach

Bauliche Situation

Das Schulzentrum der Marktgemeinde Taxenbach umfasst gesamt 3 Schultypen. Neben einer 4-klassigen Volksschule, einer Hauptschule mit gesamt 8 Klassen ist auch eine Polytechnische Schule mit 3 Klassen untergebracht.

Die derzeitige Bausubstanz entspricht einem gewachsenen Gebäude, d.h. die einzelnen Baukörper wurden in unterschiedlichen Zeiträumen errichtet und in Folge miteinander Verbunden.

Die Hauptgebäude stammen aus den 1970er und frühen 1980er Jahren. Aufgrund der oben beschriebenen Gebäudestruktur ist eine starke Verflechtung in der Nutzung durch die einzelnen Schultypen gegeben. Die bestehenden Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den aktuellen Lehranforderungen als auch den Vorschriften der Sicherheitstechnik sowie des Brandschutzes. Zusätzliche Sonderunterrichtsräumlichkeiten für z.B. EDV-Unterricht als auch für die integrative Ausbildung werden erforderlich.

Rechtliche Situation

Das Schulzentrum ist auf insgesamt 2 Grundstücken situiert, welche jeweils der Marktgemeinde Taxenbach untergeordnet sind. Der westliche Erweiterungsbauteil des Schulzentrums wurde im Baurechtsmodell durch die Salzburger Siedlungswerk Genossenschaft (SSW Gen.) verwirklicht. Die Laufzeit des Baurechtes endet im Jahr 2017 und der derzeitige steuerliche Buchwert beträgt ca. € 270.000,-.

Finanzielle Situation

Aufgrund der strukturschwachen Lage der Marktgemeinde Taxenbach im Land Salzburg musste in den letzten Jahren eine Abwanderung in die nahe liegenden städtischen Kernbereiche (Zell am See, St. Johann, Bischofshofen) verzeichnet werden. Dementsprechend erfolgt die zukünftige Zuteilung der Landesmittel, welche sich an den Einwohnerzahlen orientiert, in geringerem Ausmaß als noch vor der letzten Volkszählung.

Unter diesen Voraussetzungen ist der notwendige Ausbau und die Sanierung des Schulzentrums nur durch eine zusätzliche Bedarfszuweisung durch den Gemeindeausgleichsfond realisierbar.

Projektziel

Schaffung der erforderlichen Räumlichkeiten, der notwendigen Entflechtung der Schultypen sowie die Modernisierung der bestehenden Gebäude hinsichtlich Sicherheitstechnik und Brandschutz in höchstmöglicher ökonomischen sowie ökologischen Form.

4.1 Ergebnisse

Anhand des zuvor angeführten Beispiels lässt sich nun der Aufbau des zukünftigen KG-Modells ableiten:

Der Sockelfördersatz für Schulen liegt lt. den Richtlinien des GAF (siehe Punkt 3.1.1 Projektentwicklung – Abs. GAF-Förderung) bei 40 %. Durch die Zuschläge für die vergleichsweise geringere Einnahmequote der Marktgemeinde, der Höhe der berechneten Gesamtinvestitionskosten sowie der Zusatzpunkte für die ökologische Konzeption und Bauausführung liegt der Mindestfördersatz bereits deutlich über 50 % der Investitionskosten.

Somit fällt, möchte die Kommune den Vorteil des Vorsteuerabzuges genießen, die Möglichkeit einer etwaigen Baurechtsverlängerung als auch sonstige Formen von

Kommunal-Leasing aus (siehe Abschnitt 2.2 der vorliegenden Arbeit). Die Marktgemeinde entschließt sich in Abstimmung mit der Gemeindeaufsicht als Kontrollorgan und dem Baurechtsnehmer eine Kommanditgesellschaft zu gründen und die Ausgliederung zu vollziehen.

Der Vorteil dieser Ausgliederung liegt für die Marktgemeinde einerseits in der wirtschaftlicheren Gestaltung zukünftiger Mieten. Andererseits wird ein leistungsstarker Partner mit langjähriger Erfahrung in das Bauprojekt integriert und eine ökonomische Ausführung gesichert.

Die Chancen und Risiken aus Sicht des gemeinnützigen Bauträgers im Detail betrachtet:⁵⁹

- Ein etwaiges Entwicklungsrisiko, welches in einer nicht marktkonformen Projektkonzeption besteht, wird aufgrund der angebotenen, reinen Baubetreuungsleistungen minimiert.
- Einer der größten Risikofaktoren stellt das Zeitrisko dar. Eine Überschreitung der geplanten Entwicklungsdauer ist bei öffentlichen Bauprojekten vor allem aufgrund der Vielfalt der Nutzer, dem regional-politischen Einflüssen sowie der notwendigen Förderungsfreigaben durch den Projektentwickler weniger beeinflussbar. Da jedoch für den Baubetreuer im KG-Modell keine Vorfinanzierungskosten für Grundstücke etc. anfallen, vermindert sich dieses Risiko ausschließlich auf die Abgeltung der persönlichen Leistungen der Projektteam-Mitarbeiter.
- Zusätzlich sind insbesondere langfristige Genehmigungsverfahren zu nennen. Das Genehmigungsrisiko besteht weniger darin, dass die Baugenehmigung verweigert wird, als dass sie mit Auflagen versehen wird, die in der Kostenplanung nicht berücksichtigt wurden.

⁵⁹ vgl. Hellerforth (2008), S. 101 f

- Das Finanzierungsrisiko besteht im Wesentlichen aus dem Zinsänderungsrisiko sowie dem Risiko, dass bei erhöhten Fremdfinanzierungsanteilen und gleichzeitig eintretenden Bauzeitverzögerungen die Zinslast durch unzureichende Eigenmittel nicht mehr getragen werden kann. Dieses Risiko wird im KG-Modell vollständig durch den ausgegliederten Rechtsträger übernommen.
- Das des weiteren bestehende Boden- und Baugrundrisiko wird durch detaillierte Analysen vor Beginn des Projektes weitgehend ausgeschaltet.
- Abschließend verbleibt das Kostenrisiko, das einerseits durch hinreichend genaue Kostenprognosen im frühen Projektstadium vermindert, als auch in der Folge durch präzise Pläne und exakte Ausschreibungen eingeschränkt werden kann. Die Durchführung des Kostenmanagement sichert schlussendlich die erfolgreiche Projektabwicklung.

Die Vor- und Nachteile ergeben sich wie folgt:

- Aufgrund des gewählten KG-Modells erfolgt eine vorzeitige Auflösung des Baurechtes. Verbunden damit wird eine mittlerweile langjährige Geschäftsbeziehung und gefestigte Bindung der Partner vorläufig beendet.
- Durch eine Modifizierung des Leistungsbildes der gemeinnützigen Bauträger und damit erfolgreiche Anpassung an das KG-Modell können die zuvor beschriebenen Nachteile jedoch deutlich kompensiert werden.
- Die Wertschöpfung im Unternehmen kann durch die Leistungsübernahme der Baubetreuungsleistungen stark erhöht werden.
- Langfristig ist durch eine erfolgreiche Projektabwicklung und deren positive Vermarktung die Festigung des kommunalen Geschäftsbereichs anzustreben. Das Portfolio kann somit um eine weitere Kernkompetenz erweitert werden.

Anhand der nachstehenden Annahmen wird der steuerliche Vorteile des KG-Modells nachgewiesen und durch die Berechnung der Baubetreuungshonorare die tatsächliche Wertschöpfung für den gemeinnützigen Bauträger belegt.

Annahmen (alle Angaben Netto ohne USt.)

Gesamtkosten lt. Ö-Norm B 1801 – Teil 1	€ 7.300.000,-
Ersatzräumlichkeiten während der Bauzeit	€ 270.000,-
<u>Zwischenfinanzierung während der Bauzeit</u>	<u>€ 130.000,-</u>
Gesamtinvestitionskosten:	€ 7.700.000,-
Ablösesumme Baurecht	€ 270.000,-
<u>Rechtsgebühren, KG-Modell</u>	<u>€ 30.000,-</u>
Gesamt-Finanzierungssumme:	€ 8.000.000,-

GAF – Sockelförderung Schulen	40 %
Zuschläge Einnahmenquote	10 %
Zuschläge Investitionskostenvolumen	10 %
Zuschläge Ökologie	9 %
Förderungsquote	69 %
<u>Bedarfszuweisung Ausgleichsgemeinde</u>	<u>16 %</u>
Gesamtförderung	85 %

Vereinfachte Mietenberechnung (ohne Betriebskosten):

Gesamtfinanzierungssumme	€ 8.000.000,-
<u>Abzüglich 85 % Förderung Basis Gesamtinvestition</u>	<u>- € 6.545.000,-</u>
AfA Bemessungsgrundlage	€ 1.455.000,-

AfA-Tangente (1,5 % p.A) € 21.825,- / p.A. entspricht	€ 1.818,75 / Mon.
Inkl. USt. = Brutto-Mindestmiete (ohne Betriebskosten)	€ 2.182,50 / Mon.

Die Umsatzsteuer beträgt monatlich € 365,75 und wird in den nächsten 10 Jahren konstant gehalten (danach erfolgt eine unechte Steuerbefreiung).

Die Gesamtbelastung durch die Umsatzsteuer beträgt somit nur € 43.890,-

Im Vergleich dazu würde bei einer Kreditfinanzierung die vereinfachte Berechnung folgend aussehen:

Gesamtfinanzierungssumme netto	€ 8.000.000,-
<u>zuzüglich 20 % USt</u>	<u>€ 1.600.000,-</u>
Abzüglich 85 % Förderung Basis Gesamtinvestition brutto	- € 7.854.000,-
Gesamtfinanzierungssumme brutto abzgl. Förderungen	€ 1.746.000,-

Durch die Betrachtung der Differenz zwischen den zu tilgenden Summen

KG-Modell	=	1.455.000,- + 43.890,-	=	€ 1.498.890,-
Kreditfinanzierung	=			€ 1.746.000,-
Differenzsumme				€ 247.110,-

wird der steuerliche Vorteil deutlich ersichtlich.

Für den beschriebenen 10-Jahreszeitraum besteht überdies ein Finanzierungsvorteil, der sich aus der zeitlichen Spreizung zwischen Vorsteuerabzug (im Zeitpunkt der Investition) und Umsatzsteuerbelastung (verteilt über die ersten 10 Jahre) ergibt.⁶⁰

Honorarberechnung Baubetreuung

Die Berechnung der Honorare für die Baubetreuungsleistungen erfolgt anhand der reinen Baukosten entsprechend Ö-Norm B 1801-1 als Bemessungsbasis und orientiert sich bis dato noch immer an den bereits Ende 2006 aufgehobenen Honorarrichtlinien HOA sowie HOPS. Die seitens der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten aufgelegte HIA (Honorarinformation Architektur) verfügt noch nicht über ausreichendes Datenmaterial um eine Statistik der typischen Leistungsansätze abzubilden.

⁶⁰ vgl. Achatz, RFG (2008), S. 9

Projektsteuerung – Projektleitung – Projektmanagement

Schritt 1: Ermittlung der Honorarklasse anhand folgender Kriterien

(Bewertung 1 – sehr gering bis 10 – sehr hoch)

1. Komplexität der Projektorganisation	9 Punkte
2. Vielfalt der Besonderheiten in den Projekteinhalten	8 Punkte
3. Risiko der Projektrealisierung	3 Punkte
4. Anforderungen an die Terminvorgaben	3 Punkte
5. <u>Anforderungen an die Kostenvorgaben</u>	4 Punkte
Summe Bewertungspunkte	27 Punkte
Entspricht Honorarklasse IV	

Schritt 2: Ermittlung Honorarsatz anhand der Honorarklasse und der Honorarbemessungsgrundlage (Errichtungskosten abzgl. Honorar PS/PL lt. Ö-Norm B1801-1)

$$H_{PM} = (-0,249 \times \ln (G) + 6,47) \times f_k \quad G = \text{Honorarbemessungsgrundlage}$$

$f_k = \text{Klassenfaktor}$

$$H_{PM} = (-0,249 \times \ln (7.150.000) + 6,47) \times 1,50625 = \text{Honorar PM} = 3,826 \%$$

Unter Beachtung der aktuellen Ausschreibungsergebnisse lt. BVergG ist ein Nachlass von 50-70 % (bei gleichzeitiger Beauftragung mit den sonstigen Baubetreuungsleistungen) anzusetzen.

Bei einer Honorarbemessungsgrundlage von € 7.150.000,- sowie einem Nachlass von 60% errechnet sich ein Honorar von rund € 109.500,-

Bauliche Planungsleistungen

Schritt 1: Ermittlung der Honorarbasis anhand der Teilleistungsberechnung:

a) Kostenbemessungsgrundlage	12,0 %
b) Technische Oberleitung	2,5 %
c) Geschäftliche Oberleitung	5,0 %
Summe Teilleistungen	19,5 %

Schritt 2: Einordnung Schwierigkeitsgrad

Gewählte Schwierigkeitsgrad – Klasse 5 – Schulen = für den Neubauteil

Gewählte Schwierigkeitsgrad – Klasse 9 – Umbau = für den Sanierungsteil

Anteil Neubau = 42 % - Anteil Sanierung = 58 % lt. Nutzflächenaufstellung

Schritt 3: Ermittlung Honorarsatz anhand der tabellarischen Zusammenstellung unter Beachtung der reinen Baukosten lt. Ö-Norm B1801-1 sowie des Schwierigkeitsgrades. (zwischen den Tabellenwerten ist zu interpolieren)

Baukosten:	6.000.000,-	SG 5 - h _P = 5,92 %	SG 9 – h _P = 8,14 %
Baukosten:	7.000.000,-	SG 5 - h _P = 5,85 %	SG 9 – h _P = 8,05 %
Interpoliert	6.250.000,-	SG 5 - h _P = 5,90 %	SG 9 – h _P = 8,12 %

Der mittlere Honorarsatz errechnet sich: $(0,42 \times 5,9) + (0,58 \times 8,12) = 7,19 \%$

Unter Beachtung der aktuellen Teilleistungsberechnung sowie der Vereinbarung zw. Architektenkammer und Salzburger Landesregierung ist ein Nachlass von 7,5 % anzusetzen.

Bei einer Honorarbemessungsgrundlage von € 6.250.000,-, Teilleistungen von 19,5 %, sowie einem Nachlass von 7,5 % errechnet sich ein Honorar von rund € 81.000,-

Örtliche Bauaufsicht

Die Berechnung erfolgt sinngemäß der baulichen Planungsleistungen ohne Ermittlung von Teilleistungen.

Einordnung Schwierigkeitsgrad:

Gewählte Schwierigkeitsgrad – Klasse 5 – Schulen = für den Neubauteil

Gewählte Schwierigkeitsgrad – Klasse 9 – Umbau = für den Sanierungsteil

Anteil Neubau = 42 % - Anteil Sanierung = 58 % lt. Nutzflächenaufstellung

Ermittlung Honorarsatz anhand der tabellarischen Zusammenstellung, unter Beachtung der reinen Baukosten lt. Ö-Norm B1801-1, sowie des Schwierigkeitsgrades (zwischen den Tabellenwerten ist zu interpolieren).

Baukosten: ab 2.000.000,- SG 5 - h_B = 3,54 % SG 9 – h_B = 3,99 %

Der mittlere Honorarsatz errechnet sich: $(0,42 \times 3,54) + (0,58 \times 3,99) = 3,80 \%$

Unter Beachtung der Vereinbarung zw. Architektenkammer und Salzburger Landesregierung ist ein Nachlass von 7,5 % anzusetzen.

Bei einer Honorarbemessungsgrundlage von € 6.250.000,-, sowie einem Nachlass von 7,5% errechnet sich ein Honorar von rund € 219.750,-

Steuerliche, rechtliche und kaufmännische Abwicklung

Die Berechnung dieses Leistungsbereiches erfolgt grundsätzlich nach dem zu erwartenden Aufwand. Zur steuerlichen Abwicklung sind neben den hausinternen Beratungen auch die Aufwände für die Finanzamtsanfragen sowie der Konsultationen der Wirtschaftsprüfer und Steuerberater zu rechnen.

Die rechtliche Abwicklung beinhaltet sowohl die in-house Bearbeitung als auch die Vertragsabwicklung mit den Notaren inkl. Gebühren und Grunderwerbssteuern, während die kaufmännische Abwicklung ausschließlich durch die Mitarbeiter des gemeinnützigen Bauträgers erledigt werden.

Berechnung nach geschätzten Zeitaufwand sowie vorhandenen Stundenverrechnungssätzen:

Steuerliche Abwicklung:

Eigenleistungen	ca. 200 Stunden á € 105,-	€ 21.000,-
-----------------	---------------------------	------------

Fremdleistungen	Büro Leitner & Leitner	€ 6.500,-
-----------------	------------------------	-----------

Rechtliche Abwicklung:

Eigenleistungen	ca. 140 Stunden á € 105,-	€ 14.700,-
-----------------	---------------------------	------------

Fremdleistungen	Notar Spruzina	€ 3.200,-
-----------------	----------------	-----------

Vertragserrichtungsgebühren		€ 4.500,-
-----------------------------	--	-----------

Grunderwerbssteuer	3,5 % von 270.000,-	€ 9.450,-
--------------------	---------------------	-----------

Kaufmännische Abwicklung:

Eigenleistungen	ca. 250 Stunden á € 85,-	€ 21.250,-
-----------------	--------------------------	------------

Gesamtsumme		€ 80.600,-
-------------	--	------------

Zusammenstellung der Honorare Baubetreuung:

Projektsteuerung – Projektleitung – Projektmanagement	€ 109.500,-
---	-------------

Bauliche Planungsleistungen	€ 81.000,-
-----------------------------	------------

Örtliche Bauaufsicht	€ 219.750,-
----------------------	-------------

Steuerliche, rechtliche und kaufmännische Abwicklung	€ 80.600,-
--	------------

Gesamtsumme Honorar	€ 490.850,-
----------------------------	--------------------

4.2 Maßnahmen

Entsprechend der vor angeführten Ergebnisse lässt sich folgender, vereinfachter Maßnahmenkatalog ableiten, welcher für eine erfolgreiche Projektrealisierung im KG-Modell mit Baubetreuung durch einen gemeinnützigen Bauträger erforderlich ist:

Projekt-phase	Maßnahme	Verantwortlicher
Initiierung	• Aufnahme Projektziel und Umfeld	GF
	• Festlegung Projektleiter	GF
Entwicklung	• Bildung Projektteam	PL
	• Erhebung Baurecht, Restlaufzeit und Einheitswert zum Stichtag	FM
	• Festlegung Raum- und Funktionsprogramm mit Bauherr, Nutzer u. zuständigen Behörden	PL
	• Klärung und Festlegung der Architekturleistungen (Direktvergabe / Arch. Wettbewerb)	PL
	• Durchführung Arch. Wettbewerb (wenn erforderlich)	PL
	• Kalkulation des Finanzierungsbedarf nach Ö-Norm B 1801 Teil 1	PL
	• Vorberechnung der Förderungen durch die öffentliche Hand	PL
	• Finanzamtsanfrage bezüglich steuerlicher Behandlung der KG	RE
	• Beihilfe bei KG-Gründung	RE
	• Vorbereitung Einbringungsvertrag	RE
	• Antrag auf Zustimmung der Aufsichtsbehörde nach WGG	RE
	• Vorbereitung und Beihilfe Förderantrag GAF	PL

	<ul style="list-style-type: none"> • Honorarberechnung Baubetreuung • Erwirkung Projektfreigabe inkl. Beauftragung Baubetreuung 	<p>PL</p> <p>PL</p>
Abwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Erstellung Organigramm • Erstellung Bauzeitplan • Erstellung Finanzierungsplan • Festlegung Energiekonzept • Ausschreibung, Mitwirken bei Vergabe und Auftragsausarbeitung Fachplaner und sonstiger Konsulenten • Koordination der Planerleistungen • Einholung Planfreigabe durch Bauherr und Nutzer • Erwirkung der behördlichen Genehmigungen • Ausschreibung, Mitwirken bei Vergabe und Auftragsausarbeitung Bauleistungen • Ausarbeitung Kostenverfolgung • Sicherung der Baufinanzierung • Überwachung der Bauleistungen • Dokumentation und Informationsweiterleitung während Bauphase • Überwachung und Fortführung Bauzeitplan • Fortführung Kostenverfolgung • Abrufen der Fördermittel • Abnahme der Bauleistungen 	<p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL</p> <p>PL/FM</p> <p>ÖBA</p> <p>ÖBA</p> <p>ÖBA</p> <p>ÖBA</p> <p>ÖBA</p> <p>FM</p> <p>ÖBA/PL</p>
Abschluss	<ul style="list-style-type: none"> • Projektübergabe an Bauherren und Nutzer • Abschluss Kostenverfolgung – Endabrechnung 	<p>PL</p> <p>PL/FM</p>

Nachstehende Detailpunkte sind besonders zu beachten:

Honorarberechnung Baubetreuung

Da die Berechnung der Honorare sich vorwiegend an den Baukosten orientiert, ist das Honorar im Zuge der Endabrechnung den tatsächlich abgerechneten Baukosten anzupassen.

Aus diesem Grund ist das Anbot der Baubetreuungsleistungen an die KG mit %-Sätzen zu versehen und auf die Preisanpassung hinzuweisen!

Baurechtsauflösung/Einbringungsvertrag

Einer vorzeitigen Baurechtsauflösung und nachfolgender Einbringung der Liegenschaft in den ausgegliederten Rechtsträger kann erst nach Beauftragung der Baubetreuungsleistungen an den gemeinnützigen Bauträger zugestimmt werden.

Energiekonzept

Neben der Wahl der Konditionierung (Heizen und Kühlen des Gebäudes) in Abstimmung mit den haustechnischen Fachplanern sind bereits vor der architektonischen Ausarbeitung die Ziele für die Gebäudehülle bezüglich thermischer Dämmwerte und transparenter Bauteile zu definieren.

Ausschreibung Bauleistungen

Bereits in der Vorbereitung der Ausschreibungen ist darauf bedacht zu nehmen, dass bei umfangreichen Bauprojekten entsprechende Bieterfristen einzuhalten sind. Zeitliche Verzögerungen aufgrund der langen Fristen kann durch Vorankündigungen entgegengewirkt werden.

Kostenverfolgung/Abrufen der Fördermittel

Um erhöhte Zwischenfinanzierungskosten zu vermeiden ist die konsequente Führung der Kostenverfolgung einzuhalten. Die Anforderung der Fördermittel wird dadurch wesentlich vereinfacht.

4.3 Schlussanalyse

In Anbetracht der Maastricht-Kriterien⁶¹ und der damit festgelegten max. Verschuldung der Gebietskörperschaften sind aus Sicht der Gemeinden Modelle zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit anzuwenden.

Die jahrzehntelang erfolgreich durchgeführten Kommunalleasingmodelle scheiden aufgrund der steuerlichen Benachteiligung im Bereich der Errichtung und Sanierung von Immobilien immer mehr aus.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Gründung einer KG durch Kommunen und deren Aufgabenausgliederung sowie Ausgliederung von Immobilien wesentliche wirtschaftliche Vorteile erzielt werden können. Zusätzlich stellt gegenständliches Modell bei Einbindung von gemeinnützigen Bauträgern aufgrund dem vorhandenen Erfahrungspotential und der personellen Ressourcen eine Erleichterung in der Abwicklung der Bauprojekte dar.

Um die Vorteile der steuerlichen Optimierung und das Erfahrungspotentials der gemeinnützigen Bauträger optimal zusammen führen zu können, ist das Know How der verantwortlichen Projektentwickler und -leiter der gemeinnützigen Bauträger entsprechend zu erweitern. Zusätzlich zur bereits vorhandenen Erfahrungen in der Abwicklung von öffentlichen Bauvorhaben, in Hinsicht auf Projektmanagement sowie Planung, Steuerung und Kontrolle der Ausführung, kann durch den geregelten Prozessablauf rund um das KG-Modell die Wertschöpfung in diesem Unternehmensbereich sichergestellt werden.

⁶¹ vgl. Konvergenzkriterien, Vertrag von Nizza, Artikel 121

III Literaturverzeichnis

Verwendete Normen, Gesetze, Richtlinien und Verordnungen:

Budgetbegleitgesetz – BBG 2007

Bundesvergabegesetz – BVergG 2006

Einkommensteuergesetz – EStG 1988

Körperschaftsteuergesetz – KStG 1988

Mietrechtsgesetz – MRG 1982

Umsatzsteuergesetz – UStG 1994

Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz – WGG 1979 jeweils in der gültigen Fassung!

Salzburger Landesregierung - Landesgesetzblatt 90, Vereinbarung gemäß Art 15a B-VG zwischen dem Bund und den Ländern über Maßnahmen im Gebäudesektor zum Zweck der Reduktion des Ausstoßes an Treibhausgasen, Stand 25.09.2009

Richtlinie zur Abwicklung der Förderungen aus dem Gemeindeausgleichsfond - GAF-Richtlinien, Salzburger Landesregierung, Stand 01.10.2008

*Ö-Norm B1801 – 1: Bauprojekt- und Objektmanagement, Teil 1: Objekterrichtung
Ausgabe 01.06.2009*

Honorar Information Architekten (HIA): Hrsg. Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, BIK-Verlags Ges.m.b.H, Stand Juli 2008

Honorarordnung für Projektsteuerung (HOPS): Hrsg. Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, BIK-Verlags Ges.m.b.H, Stand: 01.01.2001 (nicht mehr aktuell)

Honorarordnung für Architekten (HOA): Hrsg. Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten, BIK-Verlags Ges.m.b.H, Stand: 01.12.2004 (nicht mehr aktuell)

Internet:

http://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/site/de/com/2004/com2004_0083de01.pdf:

Kommission der Europäischen Gemeinschaft, Bericht über den Wettbewerb von Freiberuflichen Dienstleistungen, Stand 09.02.2004

<http://www.wohnen.net/kontrolle.htm>: GBV Landesverband der gemeinnützigen Salzburger Wohnbauunternehmen, Stand 07.12.2009

<http://www.rechtsfreund.at/baurecht.htm>: Öhlböck, Das Linkverzeichnis zum Recht, A-1230 Wien, Stand 07.12.2009

Literatur / Fachzeitschriften:

Achatz, Markus: Erfahrungen mit den KEG-Modellen in Gemeinden – Entwicklungsperspektiven, RFG-Schriftenreihe 3/2008; Recht und Finanzen für Gemeinden, Manz GmbH, Wien, 2008

Alda Willi / Hirschner Joachim: Projektentwicklung in der Immobilienwirtschaft, Grundlagen für die Praxis, B.G. Teubner, Wiesbaden, 2005

Amann Wolfgang, Lugger Klaus: Ökologisierung der Wohnbauförderung im mehrgeschossigen Wohnbau, IIBW – Institut für Immobilien, Bauen und Wohnen, Wien, 2007

Bertelsmann (Hrsg.): Das Moderne Lexikon in zwanzig Bänden, Wien, 1972

Biwald Peter / Wirth Klaus: Verwaltungsmodernisierung und Finanzmanagement in Österreichs Städten, Ergebnisse der aktuellen BürgermeisterInnenbefragung, ÖGZ Magazin, Juni 2008

Brauer Kerry-U. (Hrsg.): Grundlagen der Immobilienwirtschaft, Recht – Steuern – Finanzierung – Bestandsmanagement – Projektentwicklung, 6. vollständig überarbeitet Auflage, Gabler GWV, Wiesbaden, 2009

Edelmann, Gerhard / Sprosec, Ulrike: Private Public Partnerships und Energy-Contracting, Kreditfinanzierung für Gemeinden – Strategien und Instrumente , KDZ – Managementberatungs- und WeiterbildungsGmbH, Wien, 2003

Hahnl, Katharina: Aufatmen bei den Gemeinden und der lokalen Wirtschaft, Fachzeitschrift Kommunal, Österreichischer Gemeindebund, Mai 2009

Haunold Peter / Jasenek Richard: Immobilienfinanzierung und -leasing, Immobilienbesteuerung – Rechtswahlform – Internationale Strukturen – Bauherreneigenschaften neu – MRG Maßnahmen, Linde, Wien, 2008

Gesprächsrunde PPP (Hrsg.): PPP zur Realisierung öffentlicher Baumaßnahmen in Bayern, Teil 2 – Rechtliche Rahmenbedingungen und Finanzierung, München, 2007

Heiss, Raimund: Vermietung und Verpachtung - Neuerungen ab 2008, St. Pölten, Zusammenfassung des Vortrages vom 26. 02.2008

Hellerforth Michaela: Immobilieninvestition und -finanzierung kompakt, Oldenburg 2008

Huemer Edgar / Moser Richard: Ausgliederung von Aufgaben und die Befreiung des Art 34 BBG 2001, in Gröhs/Havranek/Lang/Mayer/Pircher/Prändl (Hrsg.), Ausgliederungen, Wien, 2003

Jahrmann Fritz-Ulrich: Finanzierung – Darstellung, Kontrollfragen, Fälle und Lösungen, Verlag Neue Wirtschafts-Briefe, 5. wesentlich überarbeitete Auflage, Berlin, 2003

Kallinger Winfried / Gartner Herbert / Stingl Walter: Bauträger & Projektentwickler, Immobilien erfolgreich entwickeln und verwerten, Manz, Wien, 2002

Mang, Martin: Information zur Durchführung des KG-Modells, Leitner+Leitner GmbH & Co KEG Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Sept. 2007

Meister, Holger: Prozessmanagement, Studienunterlagen zum Fach „Betreibliche Geschäftsprozesse“, 2007

Ozimic, Martin: Immobilien Auslagerungen und Gesellschaftsgründungen, Zusammenfassung Vortrag austroKOMMUNAL, Okt. 2004

Pilz, Peter: Besteuerung von BgA, Kapitalgesellschaften und Personengesellschaften von Kommunen, in Pilz/Platzer/Stadler (Hrsg.) Handbuch der komm. Finanzwirtschaft, Wien

Pilz, Peter: Mietenkalkulation nach Rz 274 UstR, kommunal consult, Kommunale Ausgliederungen (Steuerrechtliche Aspekte), Jan. 2008

Pizl, Peter / Raab, Florian: Kommunale Ausgliederungen, FLGÖ (Hrsg.), Kommunales Management – digital, Ausgabe 2/2007

Pizl, Peter / Raab, Florian: Ausgliederungen: Die neue Randzahl 274 UstR, Steirischer Gemeindebund (Hrsg.), Steirische Gemeindenachrichten 3/07, Graz 2007

Qualitätsmanagement-Handbuch des Baumanagement der Salzburg Wohnbau nach EN ISO 9001:2000, Ausgabe 02.01.2007

Schedelmann, Thomas: Projekthandbuch Kommunalleasing, Salzburg Wohnbau Planungs- Bau- und DienstleistungsGmbH, Stand 02.12.2004

Schöllerbank (Hrsg.), Besteuerung von Körperschaften öffentlichen Rechts, Broschüre, Stand Juli 2005

Steffan Achim, Public Private Partnership in der Immobilienfinanzierung, Studienarbeit, Grin Verlag, Norderstedt, 2007

Stelling, Johannes N.: Kostenmanagement und Controlling, 2. überarbeitete Auflage, Oldenburg, München, 2005

Stempowski Jerzy: Voraussetzungen für die Entwicklung von Bestandsobjekten am Beispiel öffentlicher Hochbauprojekte, Artikel in *netzwerk bau*, Fachzeitschrift für Bau-
management und Bauwirtschaft, Tagungsband zum 2. PM-Bau Symposium, Projekt-
entwicklung – Vom Altbau in Österreich bis zum internationalen Infrastrukturprojekt,
Wien Stand 20. Juni 2007

Vollmuth, Hilmar J.: Controllinginstrumente, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co KG, Taschen-
guide Einfach! Praktisch!, 4., durchgesehene Auflage, München, 2006

IV Eidesstattliche Erklärung

„Hiermit versichere ich, dass vorliegende Diplomarbeit mit dem Thema:

**Steuerliche Optimierung von öffentlichen Bauprojekten durch
die Gründung einer KG bei vorwiegender Förderung durch den
Gemeindeausgleichsfond**

Vorteile, Nachteil, Chancen und Risiken für gemeinnützige Bauträger

Von mir selbständig und ohne unerlaubte Hilfe verfasst wurde, insbesondere dass ich alle Stellen, die wörtlich oder annähernd wörtlich aus Veröffentlichungen entnommen sind, durch Zitate als solche gekennzeichnet habe und keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel verwendet habe. Weiterhin erkläre ich, dass die Arbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen hat.“

Digitale Version:

„Ich versichere, dass die von mir eingereichte schriftliche Version mit der digitalen Version der Arbeit übereinstimmt.“

Eugendorf, 07.12.2009

Unterschrift Verfasser
(Kaiser Bernhard)

V Anhang

Anhang 1: Gesellschaftsvertrag zur Errichtung einer Kommanditgesellschaft am Beispiel der Gemeinde St. Martin b. Lofer

Anhang 2: Mietvertragsvorlage am Beispiel der Marktgemeinde Rauris

Anhang 3: Einbringungsvertrag zwischen Marktgemeinde Rauris und Marktgemeinde Rauris Immobilien KG

Anhang 4: Planungsterminplan am Beispiel Schulzentrum Taxenbach

GESELLSCHAFTSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- **Gemeinde St. Martin bei Lofer**, 5092 St. Martin bei Lofer, St. Martin 9 - im folgenden kurz "Gemeinde" -

und

- **Josef LEITINGER**, Bürgermeister, geb. 18.8.1952, 5092 St. Martin bei Lofer, Wildmoos 193 - im folgenden kurz "Kommanditist"

zur Errichtung einer

KOMMANDITGESELLSCHAFT

wie folgt:

I. FIRMA UND SITZ

1. Die Firma der Gesellschaft lautet

Gemeinde St. Martin bei Lofer Immobilien KG.

2. Der Sitz der Gesellschaft ist 5092 St. Martin bei Lofer.

II. GEGENSTAND DER GESELLSCHAFT

1. Gegenstand der Gesellschaft sind der Erwerb, die Entwicklung, die Errichtung, der Umbau, die Erweiterung oder die Sanierung und die Verwaltung von Liegenschaften, Baurechten und Bauwerken sowie deren Vermietung oder sonstige Überlassung insbesondere an die Gemeinde, aber auch an Dritte.
2. Weiters ist die Gesellschaft zu allen Handlungen, Geschäften und Maßnahmen berechtigt, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes erforderlich oder zweckdienlich erscheinen.

III. BEGINN UND DAUER DER GESELLSCHAFT

1. Die Gesellschaft beginnt mit der Eintragung in das Firmenbuch.
2. Die Gesellschaft ist auf unbestimmte Dauer geschlossen.
3. Der Kommanditist gehört der Gesellschaft für die Dauer seiner Tätigkeit als Bürgermeister an. Im Falle seines Ausscheidens aus dem Amt als Bürgermeister ist er verpflichtet, seinen Kommanditanteil an den Amtsnachfolger zum Stichtag des jeweiligen Amtsantrittes zu übertragen. Dies gilt auch für alle weiteren Amtsnachfolger. Die Gemeinde stellt die Durchführung dieser Vereinbarung durch Einholung eines entsprechenden Abtretungsanbotes sicher.
4. Im Falle des Ausscheidens des Kommanditisten bei der Übertragung seines Kommanditanteiles an den Nachfolger wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern mit dem jeweiligen Amtsnachfolger als Bürgermeister fortgesetzt.

IV. GESCHÄFTSJAHR

Das Geschäftsjahr entspricht dem Kalenderjahr. Das erste Geschäftsjahr beginnt mit der Eintragung im Firmenbuch und endet am darauffolgenden 31.12.

V. STELLUNG DER GESELLSCHAFTER, GESELLSCHAFTSKAPITAL, EINLAGE UND BETEILIGUNG

1. Die Gemeinde ist persönlich haftende Gesellschafterin.
2. Dem Bürgermeister kommt die Stellung eines Kommanditisten zu.
3. Das einzuzahlende Kapital der Gesellschaft beträgt € 100,-- und wird zur Gänze durch die Gemeinde aufgebracht. Der Kommanditist übernimmt eine Hafteinlage von € 100--, die nicht einbezahlt wird. Er haftet den Gläubigern bis zur Höhe der übernommenen Hafteinlage.
4. Die Beteiligung am Gewinn, Verlust sowie am Vermögen und an einem allfälligen Liquidationserlös richtet sich nach den tatsächlich geleisteten Einlagen, sodaß ein Gewinn zur Gänze der Gemeinde zusteht, wie sie allein einen Verlust zu tragen hat und allein am Vermögen und einem allfälligen Liquidationserlös beteiligt ist.
5. Die vereinbarten Einlagen der Gesellschafter werden auf festen Kapitalkonten verbucht. Nach ihnen richtet sich das Beteiligungsverhältnis.

6. Verlustanteile werden der Gemeinde auf einem gesonderten Verlustevidenzkonto angelastet, das als Berichtigungskonto zum Kapitalkonto geführt wird. Gewinnanteile der Folgejahre werden diesem Evidenzkonto bis zu dessen Ausgleich gutgeschrieben. Im übrigen sind Gewinnanteile sowie Entnahmen und Einlagen auf einem gesonderten, variablen Verrechnungskonto zu verbuchen.

VI. GESELLSCHAFTERBESCHLÜSSE UND STIMMRECHTE

Die Stimmrechte in der Gesellschafterversammlung richten sich nach den Kapitalkonten (§ V. 5.). Damit entfallen 100% der Stimmrechte auf die Gemeinde. Der Kommanditist verfügt über kein Stimmrecht. Die Gesellschafter fassen ihre Beschlüsse in Gesellschafterversammlungen oder schriftlich im Umlaufweg unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des § 34 GmbHG.

VII. HAFTUNG, GESCHÄFTSFÜHRUNG UND VERTRETUNG

Zur Geschäftsführung ist ausschließlich die persönlich haftende Gesellschafterin, die Gemeinde berechtigt und verpflichtet. Die Gemeinde führt die Geschäfte und vertritt die Gesellschaft nach außen durch ihre Organe im Sinne des IV. und V. Hauptstücks der Salzburger Gemeindeordnung.

Es gilt insbesondere § 19 Abs 1 GdO, wonach die Gemeindevertretung in allen Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereichs, die nicht ausdrücklich durch Gesetz dem Bürgermeister (der Gemeindevorstehung) zugewiesen sind, zuständig ist. Die Gemeindevorstehung nimmt hinsichtlich der Gesellschaft insbesondere die Aufgaben gemäß § 34 Abs 6 GdO wahr. Der Bürgermeister vertritt gemäß § 39 Abs 3 GdO die Gemeinde und damit auch die Gesellschaft nach außen. In dieser Funktion führt er im Sinne des § 41 GdO die gesetzmäßig gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung, ihrer Ausschüsse oder der Gemeindevorstehung durch.

VIII. BEIRAT

Die Gesellschaft erhält einen Beirat. Mitglieder des Beirates sind immer jene Personen, die gleichzeitig auch Mitglieder des Überprüfungsausschusses gemäß § 54 GdO sind. Die Rechte und Pflichten des Beirates hinsichtlich der Gesellschaft ergeben sich in sinngemäßer Anwendung des § 54 GdO. Die Sitzungen des Beirates sind nicht öffentlich.

IX. VERFÜGUNG ÜBER DIE GESELLSCHAFTSANTEILE

Die Gesellschaftsanteile sind teilbar und übertragbar. Die vom jeweiligen Bürgermeister gehaltenen Kommanditanteile sind ausschließlich an seinen jeweiligen Amtsnachfolger abzutreten.

X. KÜNDIGUNG UND AUSTRITT

Jeder Gesellschafter ist berechtigt, seine Beteiligung an der Gesellschaft unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten zum Ende eines jeden Geschäftsjahres zu kündigen. Die Kündigung der Beteiligung gilt nicht als Kündigung der Gesellschaft.

Die Kündigung durch den Kommanditisten gilt als Abtretungsangebot an die Gemeinde bzw. eine von dieser zu benennende Person.

Jeder Gesellschafter ist berechtigt aus der Gesellschaft ohne Kündigung auszutreten, wenn ein wichtiger Grund im Sinne des § 133 UGB vorliegt. Durch den Austritt des Kommanditisten wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, wenn binnen zwei Monaten nach Rechtskraft des Austritts die Kommanditanteile von einer durch die Gemeinde zu benennenden Person übernommen werden.

XI. SCHIEDSKLAUSEL

Für alle Streitigkeiten aus diesem Gesellschaftsvertrag oder dem Gesellschafterverhältnis zwischen der Gesellschaft und den Gesellschaftern oder auch zwischen den Gesellschaftern untereinander, und zwar auch nach deren Ausscheiden, wird die ausschließliche Zuständigkeit eines dreigliedrigen Schiedsgerichtes nach den Bestimmungen der Zivilprozessordnung vereinbart.

Einigen sich die von den Streitparteien bestellten Schiedsrichter nicht auf einen Vorsitzenden, so wird dieser auf Antrag einer Partei durch den Präsidenten der Rechtsanwaltskammer des Bundeslandes Salzburg bestellt.

Sitz des Schiedsgerichtes ist 5020 Salzburg.

XII. SONSTIGE BESTIMMUNGEN

1. Die mit der Errichtung dieses Vertrages und der Eintragung der Gesellschaft verbundenen Kosten und Abgaben trägt die Gesellschaft.

2. Ergänzende oder abändernde mündliche Vereinbarungen oder Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht.
3. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Einhaltung der Schriftform, was auch für das Abgehen vom Schriftformerfordernis gilt.
4. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages ungültig sein, so ist der Vertrag im Verhältnis der Gesellschafter untereinander so anzupassen und anzuwenden, dass die der ungültigen oder unzulässigen Bestimmung wirtschaftlich am nächsten liegende Regelung zur Anwendung kommt.
5. Die übrigen Vertragsbestimmungen bleiben von der Änderung unberührt.
6. Soweit in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt, gelten die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des Handelsrechtes, insbesondere das UGB

St. Martin bei Lofer, am 17. März 2008

F:\ADVOKAT\DATEN\WINWORD\08-02\2998.doc

3F17.03.2008

MIETVERTRAG

(SCHULE)

abgeschlossen zwischen

- **Marktgemeinde Rauris Immobilien KG** (FN 317484 p), 5661 Rauris, Marktstraße 30 - im folgenden "Vermieterin" - einerseits

und

- **Marktgemeinde Rauris**, 5661 Rauris, Marktstraße 30 - im folgenden "Mieterin" - andererseits

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

Die Vermieterin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 239, Grundbuch 57207 Rauris, Bezirksgericht Taxenbach, deren Gutsbestand die Grundstücke 31/2 und 31/5 bilden, und den auf dieser Liegenschaft befindlichen Gebäuden.

Sie hat diese Liegenschaft von der Mieterin mit Vertrag vom übertragen erhalten, um die Aufgabe des Umbaus und der Renovierung des Schulzentrums zu übernehmen, aber auch, um in der Folge das erweiterte und renovierte Schulzentrum wiederum der Mieterin zur entgeltlichen Nutzung zu überlassen.

Die Vermieterin ist eine Personenvereinigung, die unter dem beherrschenden Einfluß einer Körperschaft öffentlichen Rechts, und zwar der Mieterin steht.

Die Gründung der Vermieterin, der beschriebene Einbringungsvertrag und auch der gegenständliche Mietvertrag dienen der Ausgliederung von Aufgaben der Körperschaften öffentlichen Rechts, auf das gegenständliche Mietverhältnis sind daher die steuerlichen Sonderregelungen des Art. 34 des Budgetbegleitgesetzes 2001, insbesondere § 1 Abs. 2 leg.cit. anwendbar.

Die Mieterin renoviert und erweitert den bestehenden Schulgebäudekomplex gemäß der Baubewilligung der / des vom(GZ) sowie den dieser zugrundeliegenden Plänen

Der Umbau und die Renovierung des Schulkomplexes soll bis abgeschlossen sein.

II. MIETGEGENSTAND UND MITVEREINBARUNG

Die Vermieterin vermietet und die Mieterin mietet die

EZ 239, Grundbuch 57207 Rauris, Bezirksgericht Taxenbach

samt den auf den Grundstücken 31/2 und 31/5 befindlichen Gebäuden, wie sie aufgrund der in der Präambel beschriebenen Baubewilligung von der Vermieterin herzustellen sind, zu den Bedingungen dieses Vertrages.

III. BEGINN UND DAUER

Das Mietverhältnis begann mit und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Es kann von jeder Vertragspartei unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu den gesetzlichen Kündigungsterminen aufgekündigt werden.

IV. MIETZINS UND BETRIEBSKOSTEN

Der Mietzins wird für die Zeit vom im vorstehenden Vertragspunkt angeführten Mietbeginn bis zur Fertigstellung des Umbaues mit € jährlich zuzüglich Ust vereinbart. Er erhöht sich ab der Fertigstellung der Umbauarbeiten auf jährlich 1,5 % der Bemessungsgrundlage für den Mietzins. Diese ergibt sich aus dem Einheitswert der EZ 239 zuzüglich den Nettoherstellungskosten des Umbaues bzw. der Renovierung (wie in der Präambel dargestellt) abzüglich der vom Land Salzburg für diesen Umbau / diese Renovierung gewährten Förderungsmittel. Der sich aus dieser Bemessungsgrundlage ergebende Jahresmietzins ist in monatlich gleichbleibenden Beträgen zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von der Mieterin an die Vermieterin jeweils zum Ersten eines jeden Monats im vorhinein zu leisten.

Darüber hinaus ist die Mieterin verpflichtet, die auf den Mietgegenstand entfallenden Betriebskosten zu tragen.

Sämtliche übrigen aus dem Gebrauch des Bestandobjektes resultierenden Kosten wie etwa Strom oder Telefongebühren sind von der Mieterin direkt an die abrechnenden Stellen zu bezahlen, es ist insbesondere Sache der Mieterin, sich um die entsprechenden Verträge mit den Unternehmen (Stromversorgungsunternehmen, Telefon-Anbieter) zu kümmern.

V. ZUSTAND, UMBAUTEN, LAUFENDE ERHALTUNG, STREU- UND RÄUMPFLICHT, ZUSTAND BEI RÜCKSTELLUNG

Der Mietgegenstand versteht sich gemäß den in der Präambel beschriebenen Grundlagen, für einen darüber hinausgehenden bestimmten Zustand leistet die Vermieterin keine Gewähr.

Bauliche Maßnahmen oder Änderungen sind der Mieterin nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, im Falle einer solchen Zustimmung verzichtet die Mieterin bereits jetzt gegen die Vermieterin auf jeglichen Ersatz.

Die Vermieterin ist verpflichtet, die in Bestand gegebenen Räumlichkeiten und die den Bestandgegenstand betreffenden Elektro-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Wasser- und Sanitäreinrichtungen zu warten und instand zu halten, insbesondere die erforderlichen Reparaturarbeiten ohne Anspruch auf Ersatz gegen die Mieterin durchführen zu lassen.

Die Verpflichtungen der Vermieterin nach § 93 StVO, also die Schneeräum- und Streuverpflichtungen werden von der Mieterin bei Schad- und Klagloshaltung der Vermieterin übernommen.

VI. HAFTUNGSBESCHRÄNKUNG

Die Vermieterin haftet der Mieterin für Schäden - das Vorliegen der sonstigen Anspruchsgrundlagen vorausgesetzt - aus welchen Gründen immer nur dann, wenn die Vermieterin grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz zu vertreten hat. Die Mieterin verzichtet ausdrücklich für sich und jene Personen, die Schadenersatzansprüche aus dem gegenständlichen Mietverhältnis ableiten könnten, auf die Geltendmachung von Schadenersatzansprüchen bei von der Vermieterin zu vertretender leichter Fahrlässigkeit.

VII. ANFECHTUNGSVERZICHT

Die Mieterin verzichtet auf eine Anfechtung dieses Vertrages aus welchem Rechtsgrunde auch immer, insbesondere wegen Irrtums oder wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes.

VIII. ANZUWENDENDEN RECHT UND RICHTSSTAND

Für dieses Vertragsverhältnis gilt österreichisches Recht.

Für den Fall von Streitigkeiten aus diesem Vertragsverhältnis wird die inländische (österreichische) Gerichtsbarkeit und die örtliche Zuständigkeit des sachlich für 5661 Rauris in

Betracht kommenden Gerichtes vereinbart, dies unter Ausschluß jedes anderen in Betracht kommenden Gerichtsstandes.

IX. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Dieser Mietvertrag wird in zwei Ausfertigungen errichtet, von denen die erste Ausfertigung für die Vermieterin und die zweite Ausfertigung für die Mieterin bestimmt sind.

Mündliche Nebenabreden wurden nicht getroffen, Nebenabreden bedürfen zur Wirksamkeit der Schriftform, was auch für das Abgehen vom Schriftformvorbehalt gilt.

Rauris, am

....., am

F:\ADVOKAT\DATEN\WINWORD\08-12\1501.DOC

EINBRINGUNGSVERTRAG

abgeschlossen zwischen

- **Marktgemeinde Rauris**, 5661 Rauris, Marktstraße 30 - im folgenden "einbringende Partei" - einerseits

und

- **Marktgemeinde Rauris Immobilien KG** (FN 317484 p), 5661 Rauris, Marktstraße 30 - im folgenden "übernehmende Partei" - andererseits

wie folgt:

I. PRÄAMBEL

Die einbringende Partei ist persönlich haftende Gesellschafterin der übernehmenden Partei und nach dem Inhalt des Gesellschaftsvertrages der übernehmenden Partei an deren Substanz, Gewinn- und Verlust alleine beteiligt.

Die Gemeindevertretung der einbringenden Partei hat am den Beschluß gefaßt, die Aufgabe der Errichtung, Erhaltung und Verwaltung der Gebäudeinfrastruktur der Volksschule und der Hauptschule sowie der Einrichtung für die Musikpflege auf den Grundstücken 31/2 und 31/5, Grundbuch 57207 Rauris, sowie die Aufgabe der Errichtung, Erhaltung und Verwaltung der Gebäudeinfrastruktur der Freiwilligen Feuerwehr für den neu zu errichtenden Löschzug Wörth und zur Unterbringung der Bergrettung auf dem Grundstück 50/10, Grundbuch 57210 Seidlwinkl, der übernehmenden Partei zu übertragen und zu diesem Zweck ihr die Liegenschaften EZ 239, Grundbuch 57207 Rauris, und EZ 221, Grundbuch 57210 Seidlwinkl, ins Eigentum zu übertragen.

II. EINBRINGUNG

Die einbringende Partei überträgt der übernehmenden Partei

1. die

EZ 239, Grundbuch 57207 Rauris, Bezirksgericht Taxenbach,

und

2. die

EZ 221, Grundbuch 57210 Seidlwinkl, Bezirksgericht Zell am See,

die übernehmende Partei nimmt diese Übertragungen an.

III. GEGENLEISTUNG

Im Hinblick auf die Gesellschafterstellung der einbringenden Partei, insbesondere im Hinblick darauf, daß diese an der Substanz sowie am Gewinn und am Verlust der übernehmenden Partei allein beteiligt ist, unterbleibt eine gesonderte Gegenleistung.

Die gegenständliche Einlage stellt eine freiwillige Gesellschafterleistung dar.

IV. ÜBERGABE UND ÜBERNAHME

Die Übergabe und Übernahme der einbringungsgegenständlichen Liegenschaften erfolgt mit allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages.

Als Stichtag für die Verrechnung der mit den einbringungsgegenständlichen Liegenschaften verbundenen Abgaben und Gebühren wird der auf die Übergabe folgende Monatserste vereinbart.

V. HAFTUNG UND GEWÄHRLEISTUNG

Die einbringende Partei leistet keine Gewähr für einen bestimmten Sach- und Rechtszustand der gegenständlichen Liegenschaften, sie haftet nur dafür, daß diese frei von Geldlasten in das Eigentum der übernehmenden Partei übergehen.

VI. KOSTEN UND GEBÜHREN

Die mit der Errichtung und der grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren trägt die übernehmende Partei.

Beide Vertragsparteien erklären, daß die gegenständliche Einbringung unmittelbar der Übertragung von Aufgaben der Marktgemeinde Rauris an eine Gesellschaft, die unter beherrschendem Einfluß der einbringenden Partei steht, dient, sodaß anfallende Schriften, Rechtsvorgänge und Rechtsgeschäfte von der Gesellschaftssteuer, der Grunderwerbsteuer und den Stempel- und Rechtsgebühren sowie den Gerichts- und Justizverwaltungsgebühren befreit sind (Art. 34 Budgetbegleitgesetz 2001).

VII. ERKLÄRUNG NACH DEM SALZBURGER GRUNDVERKEHRSGESETZ 2001

Die übernehmende Partei erklärt im Hinblick auf das Salzburger Grundverkehrsgesetz 2001, daß sie nicht Ausländerin im Sinne des § 9 Abs. 1 leg.cit. ist, sondern daß sich ihr Gesellschaftskapital bzw. Vermögen ausschließlich im Eigentum der Marktgemeinde Rauris, einer inländischen Gebietskörperschaft, befindet.

VIII. BEVOLLMÄCHTIGUNG

Die Vertragsparteien bevollmächtigen Rechtsanwalt Dr. Reinfried Eberl, 5020 Salzburg, Nonntaler Hauptstraße 44, mit der Errichtung und der zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Antragstellungen. Sie ermächtigen ihn, sämtliche hierfür erforderlichen und zweckmäßigen Anträge bei Behörden und Gerichten zu überreichen, Rechtsmittel einzulegen und diesen Vertrag einschließlich der Aufsandungserklärung abzuändern, soweit dies zur grundbücherlichen Durchführung erforderlich ist.

IX. AUFSANDUNGSERKLÄRUNG

Die Marktgemeinde Rauris erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob ihren Liegenschaften

1.

EZ 239, Grundbuch 57207 Rauris, Bezirksgericht Taxenbach,

und

2.

EZ 221, Grundbuch 57210 Seidlwinkl, Bezirksgericht Zell am See,

das Eigentumsrecht für die

Marktgemeinde Rauris Immobilien KG (FN 317484 p)

einverleibt werde.

Rauris, am

F:\ADVOKAT\DATEN\WINWORD\08-12\1496.DOC

2F05.12.2008

Nr.	Vorgangsname	Dauer	4. Quartal			1. Quartal			2. Quartal			3. Quartal		
			Aug	Sep	Oktober	Nov	Dez	Jan	Feb	März	Apr	Mai	Jun	Juli
1	1. Planbesprechung	1 Tag?												
2	Entwurfsplanung Arch.	14 Tage												
3	Endklärung mit Nutzer	3 Tage												
4	Planungsbesprechung mit BH	3 Tage												
5	Haustechnik-Konzept	20 Tage												
6	Elektrotechnik-Konzept	20 Tage												
7	Bauphysik-Konzept	20 Tage												
8														
9	2. Planbesprechung	1 Tag												
10	Zusammenführung Entwurfsplanung	14 Tage												
11	Eingereichtplanung Endfreigabe	4 Tage												
12	Eingereichtung Bau Behörde	1 Tag												
13	Bauverhandlung	10 Tage												
14														
15	3. Planbesprechung	1 Tag												
16	Vorbereitung Ausschreibung	30 Tage												
17	Ausschreibung Bau	20 Tage												
18	Ausschreibung HAT/ET	20 Tage												
19														
20	Kalkulationszeitraum	42 Tage												
21	Anbotsabgabe	1 Tag												
22	Vergabeentscheidung	17 Tage												
23														
24	4. Planbesprechung	1 Tag												
25	Ausführungsplanung	82 Tage												
26														
27	Baubeginn	0 Tage												

Projekt: Projekt1

Datum: Mi 26.08.09

Vorgang

In Arbeit

Meilenstein

Sammelvorgang

Rollup: Vorgang

Rollup: Meilenstein

Rollup: In Arbeit

Unterbrechung

Externe Vorgänge

Projektsammelvorgang

Gruppenkopf

12.07.

Seite 1